GERMAN PROPERTY PARTNERS

INVESTMENT | BÜROVERMIETUNG

GEWERBE-IMMOBILIENMARKT DEUTSCHE TOP-7-STANDORTE

2018/Q1-2

GERMAN PROPERTY PARTNERS

ÜBER UNS
DIE PARTNER

Als in unserer jeweiligen Region führende Immobilienunternehmen im Gewerbebereich haben wir uns zu einem deutschlandweiten Immobiliennetzwerk zusammengeschlossen. Wir sind fünf starke Partner.

In Norddeutschland bietet Grossmann & Berger mit Standorten in Hamburg und Berlin seine Immobiliendienstleistungen an, Süddeutschland betreut E & G Real Estate mit Sitz in Stuttgart und München. Für den Immobilienmarkt Düsseldorf und Umgebung ist Anteon der richtige Ansprechpartner, die Metropolregion Köln und die Stadt Bonn hat GREIF & CONTZEN Immobilien bestens im Blick. Im Frankfurter Raum garantiert blackolive die komplette Marktabdeckung.

Mit German Property Partners wollen wir Ihnen an allen wichtigen deutschen Immobilienstandorten unseren besonderen Service zur Verfügung stellen. Besonders deshalb, weil Sie sich bei all Ihren gewerblichen Immobilienanliegen in Deutschland von einem Dienstleister beraten lassen können – von uns. Über unser Netzwerk und unsere jeweilige Marktstellung können wir Ihnen deutschlandweit hervorragende Standortkenntnisse und einen bevorzugten Marktzugang bieten.

Die langjährige Unternehmenszugehörigkeit unserer Mitarbeiter macht German Property Partners zu einem verlässlichen Partner für eine langfristige Zusammenarbeit bei Gewerbe-Immobilien und Finanzierungsfragen.

Partner

Grossmann & Berger
Der Immobilienberater mit mehr als 85 Jahren Tradition ist einer der führenden Dienstleister für den Verkauf und die Vermietung von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Norddeutschland und ein Beteiligungsunternehmen der HASPA-Gruppe.

Anteon
Anteon ist eine inhabergeführte Immobilienberatungsgesellschaft mit den Schwerpunkten Bürovermietung, Investment und Industrie & Logistik. Darüber hinaus bietet Anteon, als einer der führenden Anbieter, Immobilienmarketing, Projektbegleitung und Research an.

GREIF & CONTZEN
Der inhabergeführte Dienstleister mit 40 Jahren Erfahrung in der Beratung, Bewertung, Vermittlung und Verwaltung von Gewerbe- und Wohn-Immobilien in Köln | Bonn deckt die gesamte Wertschöpfungskette des Immobilien-Geschäftes ab.

blackolive
blackolive ist ein inhabergeführtes Immobilienberatungsunternehmen mit dem Schwerpunkt Bürovermietung und Investment. Die Geschäftsführer mit jeweils mehr als 26 Jahren Erfahrung garantieren ein tiefgreifendes Verständnis des Marktes.

E & G Real Estate
E & G Real Estate ist einer der führenden Immobiliendienstleister Süddeutschlands mit langjähriger Erfahrung in den Bereichen Gewerbe- und Wohninvestments, gewerbliche Vermietung von Büro-, Einzelhandels-, Industrie- und Logistikflächen.

Grossmann & Berger · ANTEON · GREIF & CONTZEN IMMOBILIEN • IVD · blackolive · E&G REAL ESTATE

LOKALE KOMPETENZ – DEUTSCHLANDWEIT
GERMAN PROPERTY PARTNERS

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

2018 startete mit einer weiterhin ungebrochen hohen Nachfrage nach Gewerbeimmobilien an den Top-7-Standorten in Deutschland. Sowohl Immobilien-Investoren als auch Büronutzer sind auf der Suche nach für sie geeigneten Objekten. Vor allem für Letztere schrumpft das Angebot immer mehr zusammen, so dass ihre Nachfrage teilweise nicht immer wunsch- und fristgemäß erfüllt werden kann. Dies wirkte sich auf den Büroflächenumsatz der Top-7-Standorte aus, der zum Ende des Halbjahres im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückging. Die Investmentmärkte der Top-7 schlossen dagegen das 1. Halbjahr mit einem satten Plus beim Transaktionsvolumen ab.

Mit diesem Marktbericht geben wir Ihnen einen Überblick über die Situation auf den Top-7-Märkten in Deutschland zum Halbjahr 2018. Neben der vergleichenden Betrachtung der Top-7-Standorte gehen wir im Detail auf die jeweiligen Investment- und Bürovermietungsmärkte von Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München ein. Neu in dieser Ausgabe ist ein Überblick über die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die Rubrik „Im Fokus“, in der wir dieses Mal das Thema „Co-Working-Anbieter“ betrachten.

Möglich wird dieser Marktbericht durch den Zusammenschluss von fünf der führenden Gewerbe-Immobiliendienstleister aus Nord-, Mittel- und Süddeutschland zum Netzwerk German Property Partners (GPP). Dank unserer detaillierten Marktkenntnisse vor Ort verfügen wir sowohl über Daten zum Gesamtmarkt als auch zu den einzelnen Top-7-Standorten und deren Teilmärkten.

Wir wünschen Ihnen eine informative und erkenntnisreiche Lektüre. Gern tauschen wir uns mit Ihnen persönlich aus und unterstützen Sie bei Ihren individuellen Fragestellungen rund um das Thema Immobilie.

Guido Nabben
Sprecher von German Property Partners

INHALT

Top-7 | Überblick und Kennzahlen **4/5**
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen **6**
Im Fokus: Co-Working **7**
Top-7 | Investment **8/9**
Top-7 | Bürovermietung **10/11**
Hamburg **12/13**
Berlin **14/15**
Düsseldorf **16/17**
Köln **18/19**
Frankfurt **20/21**
Stuttgart **22/23**
München **24/25**

GERMAN PROPERTY PARTNERS

ÜBERBLICK
TOP-7 | 2018/Q1-2

INVESTMENT

» Hamburg, Stuttgart und Frankfurt mit höchsten Zuwächsen, Köln mit höchstem Rückgang
» Netto-Spitzenrenditen für Büroobjekte außer in Stuttgart weiter gesunken
» Verkauf des Frankfurter Bürohochhauses „Gallileo“ größte Top-7-Transaktion im 2. Quartal
» Für 2018 niedrigeres Gesamtverkaufsvolumen erwartet als im Vorjahr

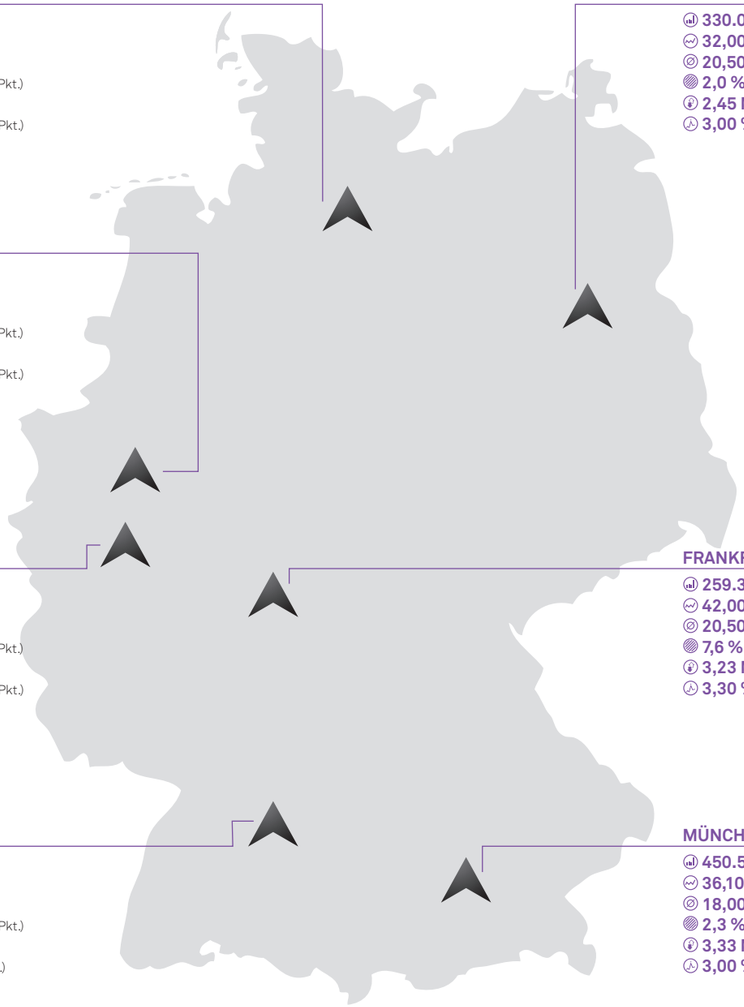
BÜROVERMIETUNG

» Büroflächenumsatz geht aufgrund fehlender Flächen weiter zurück
» Leerstände verringern sich abermals auf ein neues historisches Tief
» Überall steigende Durchschnittsmieten, Spitzenmieten nur in Hamburg und Stuttgart leicht rückläufig
» Co-Working-Anbieter müssen wegen Flächenmangel auf dezentrale Lagen ausweichen

Bürovermietung 2018/Q1-2	Hamburg	Berlin	Düsseldorf	Köln	Frankfurt	Stuttgart	München	Top-7
Flächenumsatz [m²]	250.000	330.000	182.000	125.000	259.300	120.000	450.500	**1.716.800**
ggü. Vorjahr [%]	-17	-20	-11	-22	+2	+4	+16	**-6**
Ø-Miete [€/m² mtl. netto]	15,70	20,50	15,80	14,40	20,50	14,60	18,00	**-**
ggü. Vorjahr [%]	+6	+20	+9	+6	+11	+4	+8	**-**
Spitzenmiete [€/m² mtl. netto]	26,00	32,00	27,00	22,00	42,00	23,50	36,10	**-**
ggü. Vorjahr [%]	-2	+12	+2	+2	+8	-2	+2	**-**
Leerstand [m²]	536.200	390.000	590.000	230.000	875.000	172.000	520.000	**3.313.200**
ggü. Vorjahr [%]	-20	-29	-18	-32	-26	-17	-31	**-25**
Leerstandsquote [%]	3,9	2,0	8,0	2,9	7,6	2,2	2,3	**3,7**
ggü. Vorjahr [%-Pkt.]	-1,0	-0,9	-1,5	-1,5	-2,5	-0,5	-1,0	**-1,2**
Fertigstellungen 2018/2019 [m²]	330.000	612.000	218.000	200.000	319.000	215.000	500.000	**2.394.000**
Vorvermietungs-quote [%]	59	58	68	79	59	53	77	**65**

Investment 2018/Q1-2	Hamburg	Berlin	Düsseldorf	Köln	Frankfurt	Stuttgart	München	Top-7
Transaktions-volumen [Mio. €]	2.300	2.450	1.160	725	3.227	860	3.332	**14.054**
ggü. Vorjahr [%]	+70	-4	+25	-28	+43	+46	+37	**+27**
Anteil CBD [%]	29	28	0	47	29	11	3	**20**
Anteil internationa-ler Investoren [%]	19	65	30	34	50	50	66	**49**
Anteil Assetklasse Büro [%]	60	50	60	54	84	35	65	**63**
Spitzenrendite Büro [%]	2,90	3,00	3,30	3,40	3,30	3,50	3,00	**3,20**
ggü. Vorjahr [%-Pkt.]	-0,40	-0,20	-0,40	-0,40	-0,30	0,00	-0,20	**-0,27**
Spitzenrendite Geschäftshäuser [%]	2,90	2,90	3,20	2,90	3,00	2,80	2,45	**2,88**
ggü. Vorjahr [%-Pkt.]	-0,40	-0,10	-0,30	-0,60	-0,40	-0,50	-0,25	**-0,36**
Spitzenrendite Logistik [%]	4,60	4,40	4,60	4,50	4,40	4,50	4,20	**4,46**
ggü. Vorjahr [%-Pkt.]	-0,30	-0,70	-0,30	-0,40	-0,50	-0,60	-0,90	**-0,53**

KENNZAHLEN
TOP-7 | 2018/Q1-2



HAMBURG
250.000 m² (-17 %)
26,00 €/m² (-2 %)
15,70 €/m² (+6 %)
3,9 % (-1,0 %-Pkt.)
2,30 Mrd. € (+70 %)
2,90 % (-0,4 %-Pkt.)

BERLIN
330.000 m² (-20 %)
32,00 €/m² (+12 %)
20,50 €/m² (+20 %)
2,0 % (-0,9 %-Pkt.)
2,45 Mrd. € (-4 %)
3,00 % (-0,2 %-Pkt.)

DÜSSELDORF
182.000 m² (-11 %)
27,00 €/m² (+2 %)
15,80 €/m² (+9 %)
8,0 % (-1,5 %-Pkt.)
1,16 Mrd. € (+25 %)
3,30 % (-0,4 %-Pkt.)

KÖLN
125.000 m² (-22 %)
22,00 €/m² (+2 %)
14,40 €/m² (+6 %)
2,9 % (-1,5 %-Pkt.)
0,73 Mrd. € (-28 %)
3,40 % (-0,4 %-Pkt.)

FRANKFURT
259.300 m² (+2 %)
42,00 €/m² (+8 %)
20,50 €/m² (+11 %)
7,6 % (-2,5 %-Pkt.)
3,23 Mrd. € (+43 %)
3,30 % (-0,3 %-Pkt.)

STUTTGART
120.000 m² (+4 %)
23,50 €/m² (-2 %)
14,60 €/m² (+4 %)
2,2 % (-0,5 %-Pkt.)
0,86 Mrd. € (+46 %)
3,50 % (0%-Pkt.)

MÜNCHEN
450.500 m² (+16 %)
36,10 €/m² (+2 %)
18,00 €/m² (+8 %)
2,3 % (-1,0 %-Pkt.)
3,33 Mrd. € (+37 %)
3,00 % (-0,2 %-Pkt.)

KENNZAHLEN INVESTMENT | BÜROVERMIETUNG:

- **Flächenumsatz** (ggü. Vorjahr)
- **Spitzenmiete** (ggü. Vorjahr)
- **Durchschnittsmiete** (ggü. Vorjahr)
- **Leerstandsquote** (ggü. Vorjahr)
- **Transaktionsvolumen** (ggü. Vorjahr)
- **Spitzenrendite Büro** (ggü. Vorjahr)

DEUTSCHLAND
WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Ergebnisse der jüngsten Konjunkturumfragen für Deutschland zeigten eher gedämpfte Erwartungen. Die undurchsichtige Politik des amerikanischen Präsidenten dürfte einen Beitrag hierzu leisten. Die wirtschaftlichen Indikatoren für Deutschland blieben von dieser Entwicklung bisher unberührt und stehen weiterhin auf Hochkurs. Die Bedingungen für Standort- und Investitionsentscheidungen in Deutschland sind somit weiterhin positiv.

ARBEITSMARKT DEUTSCHLAND

Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland sank im Juni 2018 unter die Marke von 2,3 Mio. Menschen. Im Juli stieg sie saisonbedingt leicht an. Die Arbeitslosenquote reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 0,5 %-Punkte auf 5,1 %. Trotz wachsender Handelskonflikte und Konjunkturskepsis gehen Experten davon aus, dass sich der Abwärtstrend weiter fortsetzen wird. Die Auftragsbücher vieler Unternehmen in Deutschland sind voll, so dass sie weiterhin eine expansive Personalpolitik verfolgen. Das ifo Beschäftigungsbarometer kommt zu dem Ergebnis, dass die deutsche Wirtschaft tendenziell mehr neue Arbeitsplätze schaffen will. Der Index sank im Juni 2018 leicht auf 104,0 Punkte nach seinem höchsten Stand im Januar 2018 von 105,5 Punkten. Im Bereich des Dienstleistungssektors wollen in erster Linie Firmen aus der Branche Logistik und Transport ihre Mitarbeiterzahl erhöhen.

ZINSEN

Die Hypothekendarlehen haben ihre Tiefstände von Mitte 2016 hinter sich gelassen. Die Meldungen über steigende Zinsen mehren sich. Als Indikator hierfür gelten der Ausstieg der EZB aus der lockeren Geldpolitik sowie die Entwicklungen am US-Kapitalmarkt. Die 10-Jährigen-US-Staatsanleihen hatten mit einer Rendite von knapp 3,11 % Mitte Mai den höchsten Stand seit vier Jahren. In der Folge steigen meist auch die 10-Jährigen-Bundesanleihen, die seit ihrem Tiefstand von Mitte 2016 (-0,16 %) auf 0,70 % im Januar 2018 wieder zulegten. An dem Verlauf der Bundesanleihen orientieren sich meist die Hypothekenzinsen. Die EZB verfolgt vorerst weiter ihre Nullzinspolitik, so dass die Hypothekenzinsen aller Voraussicht nach bis Ende 2018 nur leicht steigen werden. Damit bleibt das Baugeld weiterhin auf historisch niedrigem Niveau. Mit einer Erhöhung des Leitzinses ist nach Experteneinschätzung nicht vor Frühjahr 2019 zu rechnen.

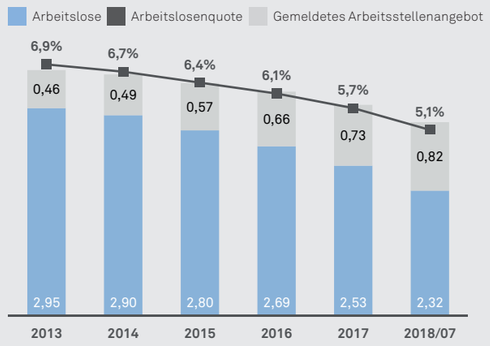
IFO GESCHÄFTSKLIMA DEUTSCHLAND

Gemäß dem ifo Geschäftsklima Deutschland hat sich die Stimmung bei den Unternehmen nicht zuletzt aufgrund der gegenwärtigen protektionistischen Tendenzen einiger Staaten leicht eingetrübt. Der Index erreichte im Juni 101,8 Punkte nach 102,3 im Vormonat. Bei den Dienstleistern ließ sowohl der Optimismus in Bezug auf die aktuelle als auch auf die erwartete Geschäftslage etwas nach.

PROGNOSE BIP

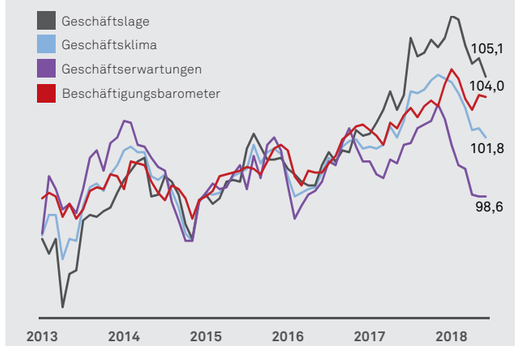
Die Konjunkturprognose für 2018 der wichtigsten Institutionen in Deutschland geht von einem Wirtschaftswachstum von 1,8 bis 2,1 % aus. Einige der Institute erwarten derweil eine „zyklische Abschwächung" der deutschen Konjunktur, da durch erhöhte „geopolitische und weltwirtschaftliche Konfliktpotenziale" vermehrt Risiken für die deutsche Wirtschaft bestehen. Insbesondere der Handelskonflikt mit den USA stellt eine Gefahr für die Konjunktur dar.

Beschäftigung in Deutschland
2013-2018/07 | Jahresendwerte | in Mio.



Quelle: Destatis, Bundesagentur für Arbeit

ifo Geschäftsklima Deutschland
2013-2018/06 | Indexwerte 2015=100



Quelle: ifo Institut

IM FOKUS
ANBIETER VON FLEXIBLEN BÜROFLÄCHEN

Unternehmen wie Design Offices, WeWork oder rent24 treten verstärkt als Mieter an den Top-7-Standorten auf. In 2017 stieg ihr Flächenumsatz im Vergleich zu 2016 um 276 % auf 224.000 m². Dabei lag der Fokus mit 62 % auf den zentralen Citylagen. Im 1. Halbjahr 2018 wurden in München mit 40.500 m² die meisten Büroflächen durch die Branche angemietet, gefolgt von Frankfurt mit 30.500 m² und Berlin mit 16.900 m². Insgesamt wurden im 1. Halbjahr 2018 an den Top-7-Standorten rund 117.000 m² Bürofläche durch die Branche vom Markt absorbiert. Damit erhöhte sich das Volumen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um das Doppelte. Das starke Wachstum dieser Branche verdeutlicht den hohen Bedarf nach Flexibilität in der Arbeitswelt.

ANBIETERTYPEN

Die neue Arbeitsform wird meist als Co-Working betitelt, wobei diese Form des Arbeitens in Open-Spaces mit dem Fokus auf Kommunikation und Zusammenarbeit nur einen Teil dieser neuen Arbeitswelt ausmacht. Daneben existieren bereits seit den 1990er Jahren die klassischen Business-Center, die ihren Fokus auf Privatsphäre legen. Die am stärksten wachsende Form ist das sogenannte Hybridmodell, eine Mischung aus den vorgenannten Konzepten. Hierbei beträgt der Anteil von Co-Working in Open-Spaces nur ca. 10 bis 20 %.

WER SIND DIE NUTZER?

Die Nachfrage nach flexiblen Büroflächen speist sich einerseits aus der wachsenden Nutzergruppe der sogenannten Gig-Economy (gig eng. für Auftritt), die Aufträge kurzfristig an Selbstständige und Freiberufler vergeben. Andererseits lagern große Unternehmen einzelne Abteilungen oder Projektgruppen in flexible Büroflächen aus. Das Hybridmodell ist hierbei meist die erste Wahl, da das Unternehmen neben der Anmietung von Privatbüros auch von dem innovativen Umfeld der Co-Worker profitieren kann.

BEVORZUGTE STANDORTE

Die bevorzugte Lage von Anbietern flexibler Büroflächen sind zentrale Citylagen in den Top-7-Städten. Alternativen sind strategische Lagen wie Flughäfen oder kreative Stadtteillagen. Aufgrund des verknappten Flächenangebots in den Top-7-Standorten expandiert der Anbieter Design Offices bspw. in B- und C-Standorte wie Leipzig, Nürnberg oder Heidelberg.

AUSBLICK

Die größeren Co-Working-Anbieter sind weiterhin sehr expansiv. Sie reagieren mit ihren Flexible-Workspace-Konzepten auf das Anforderungsprofil neuer Arbeitnehmergenerationen und auf den Bedarf von Unternehmen nach Verringerung der Fixkosten. Der Bedarf an klassischen langfristigen Mietverträgen bleibt von diesem Trend jedoch unberührt. Das Büroflächenangebot, insbesondere in den zentralen Lagen, wird allerdings aufgrund der Zunahme von Co-Working-Anbietern zunehmend knapper.

TOP BEKANNTE ABSCHLÜSSE | TOP-7-STANDORTE
2018/Q1-2

Anbieter	Projekt/Objekt	Mietfläche [ca. m²]
The Office Group	„Oper 46", Bockenheimer Anlage 46 | Frankfurt	6.500
Spaces (Regus)	„3hoch5", Breite Straße 3-5 | Düsseldorf	6.000
Design Offices	Erftstraße 19 | Köln	5.600
Spaces (Regus)	„Kornmarkt Kontore 1+2", Berliner Straße 55 | Frankfurt	5.100
Design Offices	Koppenstraße 93 | Berlin	5.000

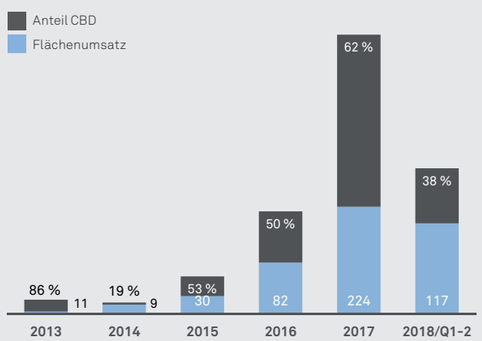
Anbietertypen flexibler Büroflächen

Business-Center
» Zielgruppe: Unternehmen, Selbstständige/ Freiberufler
» Fokus auf Privatsphäre (Einzel- und Teambüros)
» Anbieter: Regus, Contora, Dussmann etc.

Co-Working
» Zielgruppe: Selbstständige/Freiberufler, Start-ups
» Fokus auf Kommunikation und Zusammenarbeit, Open-Spaces
» Anbieter: Beehive, Places etc.

Hybridmodell aus Business-Center und Co-Working
» Zielgruppe: Mix aus der Zielgruppe Business Center und Co-Working sowie Corporates
» Mix aus Open-Space, Einzel- und Team-Büros
» Anbieter: Design Offices, WeWork, rent24, Spaces (Regus), Mindspace etc.

Top-7 | Flächenumsatz von flexiblen Büroflächen
2013-2018/Q1-2 | in 1.000 m²



Quelle: German Property Partners (GPP)

GERMAN PROPERTY PARTNERS

INVESTMENT
TOP-7 | 2018/Q1-2

An den deutschen Top-7-Standorten wurden im 1. Halbjahr 2018 Transaktionen für Gewerbeimmobilien (ohne Wohn-Investments) in Höhe von 14,05 Mrd. € abgeschlossen. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein deutliches Plus von 27 %.

TRANSAKTIONSVOLUMEN

Mit einem Anteil von 63 % am Verkaufsvolumen (8,86 Mrd. €) konzentrierten sich die Käufer auf Büroobjekte. Als zweitstärkste Assetklasse mit 1,44 Mrd. € und einem Anteil von 10 % zeigten sich Hotelimmobilien. Mit 2,81 Mrd. € entfiel ein Fünftel des Transaktionsvolumens auf die jeweiligen Central Business Districts (CBD) bzw. Innenstadtbereiche der Top-7-Standorte. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum blieb der Anteil nahezu unverändert.

Knapp ein Viertel des Transaktionsvolumens (3,33 Mrd. €, +37 %) der deutschen Top-7-Standorte entfiel auf München. Knapp dahinter positionierte sich Frankfurt mit einem Volumen von 3,23 Mrd. € (+43 %), gefolgt von Berlin mit 2,45 Mrd. € (-4 %). Mit einem Plus von 70 % wurde die größte Steigerung zum Vorjahr auf dem Hamburger Markt (2,30 Mrd. €) registriert. Die größte bekannte Transaktion 2018 fand auf dem Frankfurter Markt statt: Das langfristig vermietete Behördenzentrum (Gutleutstraße 116-124) ging aus dem Portfolio des geschlossenen Immobilienfonds Wealthcap HFS Deutschland 10 für rund 500 Mio. € an Aroundtown. Zweitgrößte Transaktion war der Verkauf des Hamburger „Springer Quartiers“ (Kaiser-Wilhelm-Straße) vom Joint-Venture aus der MOMENI Gruppe und Black Horse Investments an eine Gesellschaft berufsständischer Versorgungswerke für rund 400 Mio. €.

KÄUFER UND VERKÄUFER

Für knapp die Hälfte des Verkaufsvolumens waren internationale Investoren verantwortlich. Damit legte ihr Anteil gegenüber dem Vorjahr nochmals zu. Insbesondere in Berlin und in München war ihr Anteil am Transaktionsvolumen mit 65 und 66 % am höchsten. Ebenfalls zugenommen hat der Anteil der Paketverkäufe, der jedoch noch immer bei niedrigen 10 % liegt.

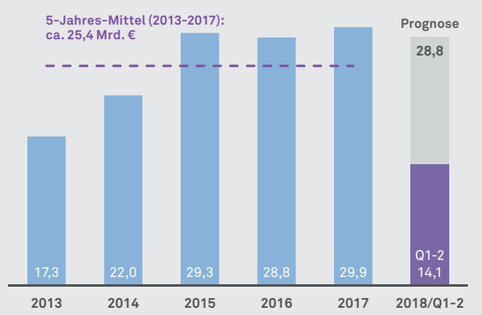
RENDITEN

Die Top-7-Spitzenrenditen für Büroobjekte, Geschäftshäuser und Logistikimmobilien gingen ausnahmslos weiter zurück. Für Bürogebäude beträgt die Top-7-Spitzenrendite mittlerweile nur noch 3,20 %. Dies spiegelt den engen Korridor wider, in dem sich die Netto-Spitzenrenditen der Top-7-Standorte mittlerweile bewegen, mit 2,90 % in Hamburg an dem einen und 3,50 % in Stuttgart an dem anderen Ende.

AUSBLICK

Die Dynamik auf dem Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien, die bereits im 1. Quartal registriert wurde, hält ungebrochen an. An einigen Standorten hat sie sogar noch deutlich zugelegt, wenn auch der Mangel an Immobilien teilweise bessere Ergebnisse verhindert hat. Für das 2. Halbjahr ist die Pipeline sehr gut gefüllt. In den kommenden Wochen wird die Abwicklung mehrerer großvolumiger Transaktionen an fast allen Standorten erwartet. Für das gesamte Jahr 2018 kann ein Transaktionsvolumen an den Top-7-Standorten in Höhe von insgesamt 28,8 Mrd. € erreicht werden.

Top-7 | Transaktionsvolumen
2013-2018/Q1-2 | in Mrd. €



Quelle: German Property Partners (GPP)

Top-7 | Größte Käufergruppe nach Städten
2018/Q1 -2 | Transaktionsvolumen in Mio. €

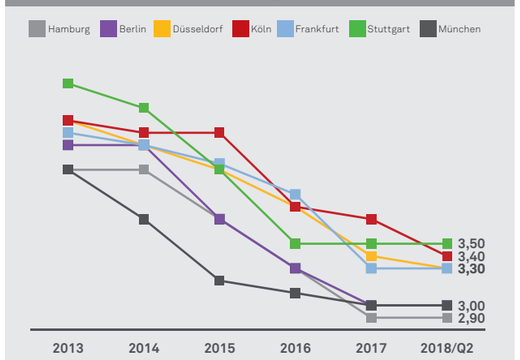
Quelle: German Property Partners (GPP)

INVESTMENT
TOP-7 | 2018/Q1-2

TOP-10 BEKANNTE TRANSAKTIONEN | TOP-7-STANDORTE | 2018/Q1-2

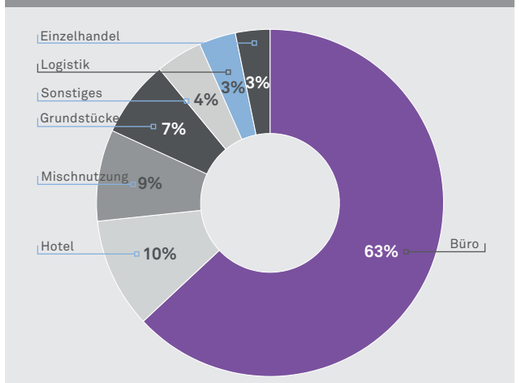
Standort	Projekt/Objekt	Käufer	Verkäufer	Kaufpreis [ca. Mio. €]
Frankfurt	**Behördenzentrum**, Gutleutstraße 116-124	Aroundtown	Wealthcap HFS Deutschland	500
Hamburg	**„Springer Quartier“** (Bauteil A+B), Kaiser-Wilhelm-Straße	Gesellschaft berufsständischer Versorgungswerke	MOMENI / Black Horse Investments	400
Frankfurt	**„Gallileo“**, Gallusanlage 7/Kaiserstraße	Capital and Commercial Trust (CCT)	Von Triuva verwalteter Fonds für südkoreanische Anleger	356
Berlin	**Hilton Berlin**, Mohrenstraße 30	Aroundtown	Börsennotierte Immobilieninvestment AG/REIT	297
München	**„Correo Quartier“**, Paul-Heyse-Straße/Bayerstraße/Schwanthalerstraße	Credit Suisse	Postbank	275
München	**„SZ-Tower“**, Hultschiner Straße 8	Art-Invest	Axa Real Estate Managers / Norges Bank Real Estate Management	244
Frankfurt	**Altes Polizeipräsidium**, Friedrich-Ebert-Anlage/Mainzer Landstraße	Gerch Group	Land Hessen	213
München	**„AVIVA“**, Carl-Wery-Straße 34	Koreanischer Staatsfonds	KGAL	>200
Hamburg	**„Sumatrakontor“**, Überseeallee 1-3	REAL I.S.	The Blackstone Group	190
Frankfurt	**„TSK1“**, Theodor-Stern-Kai 1	Credit Suisse	The Blackstone Group	vertraulich

Top-7 | Spitzenrendite Büro
2013-2018/Q2 | Nettoanfangsrendite | in %



Quelle: German Property Partners (GPP)

Top-7 | Transaktionsvolumen
2018/Q1-2 | nach Assetklassen



Quelle: German Property Partners (GPP)

GERMAN PROPERTY PARTNERS

BÜROVERMIETUNG
TOP-7 | 2018/Q1-2

Der Flächenumsatz auf den Büromärkten der deutschen Top-7-Standorte ging aufgrund fehlender Flächen weiter zurück. Im 1. Halbjahr 2018 sank der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr um rund 6 % auf 1,72 Mio. m². Rund 868.000 m² wurden davon im leicht stärkeren 2. Quartal umgesetzt.

FLÄCHENUMSATZ

Trotz der sich leicht eintrübenden Stimmung in der deutschen Wirtschaft ist die Nachfrage im 1. Halbjahr 2018 weiter sehr hoch, aber die Büroflächen fehlen. Zwar ist der Flächenumsatz in München (+16 %), Stuttgart (+4 %) und Frankfurt (+2 %) gestiegen, jedoch sollte das nicht über die teilweise kritisch niedrigen Flächenkapazitäten hinwegtäuschen. In den restlichen Top-7-Standorten wurden zum Ende des 2. Quartals Rückgänge des Flächenumsatzes im zweistelligen Bereich verzeichnet. Am höchsten fiel dieser mit -22 % auf dem Kölner Markt aus.

Den größten Anteil am gesamten Flächenumsatz der Top-7-Standorte erreichte München mit rund 26 % und 450.500 m². Platz zwei und drei belegten Berlin mit 330.000 m² und Frankfurt mit 259.300 m².

Der Flächenumsatz von Co-Working-Anbietern bzw. Business-Centern hat sich im Vergleich zum Vorjahr nahezu verdoppelt (117.000 m² und 7 % am gesamten Flächenumsatz). Nur 38 % dieser Büroflächen befinden sich in den Top-7-CBDs. Zwar stieg der Umsatz in den CBDs um 3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht an, jedoch verringerte sich der Anteil von 72 auf 38 %. Das zeigt, dass auch Co-Working-Anbieter wegen Flächenmangel auf dezentrale Lagen ausweichen müssen.

MIETEN

Die Mieten stiegen an fast allen Top-7-Standorten. Nur in Hamburg und Stuttgart sanken die Spitzenmieten leicht um jeweils 2 %. Die höchsten Spitzenmieten wurden in Frankfurt mit 42,00 €/m²/Monat und München mit 36,10 €/m²/Monat erzielt. Frankfurt und Berlin zeigten mit 20,50 €/m²/Monat die höchste Durchschnittsmiete. Das rasanteste Mietwachstum legte sowohl bei der Durchschnittsmiete (+20 % auf 20,50 €/m²/Monat) als auch bei der Spitzenmiete (+12 % auf 32,00 €/m²/Monat) Berlin vor.

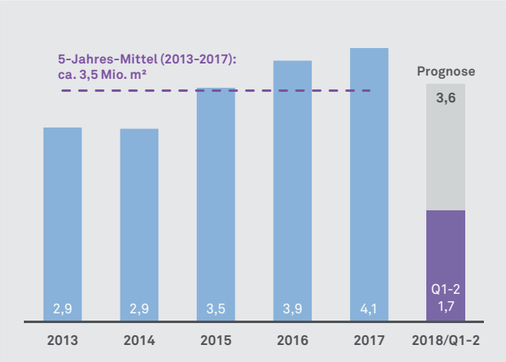
FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Die Leerstandsquote der Top-7-Standorte verringerte sich abermals auf ein neues historisches Tief von 3,7 %. An ausnahmslos allen Standorten sank das kurzfristig zur Verfügung stehende Flächenangebot. Insbesondere sind die Standorte Berlin, Stuttgart und München mit Leerstandsquoten von 2,0 bis 2,3 % von der Flächenknappheit betroffen. In den Jahren 2018 und 2019 wird an den deutschen Top-7-Standorten voraussichtlich ein Fertigstellungsvolumen von rund 2,39 Mio. m² in 253 Projekten fertiggestellt. Hiervon sind jedoch bereits 65 % vertraglich gebunden. 2018 stehen Mietinteressenten nur ein Viertel der projektierten Büroflächen zur Verfügung.

AUSBLICK

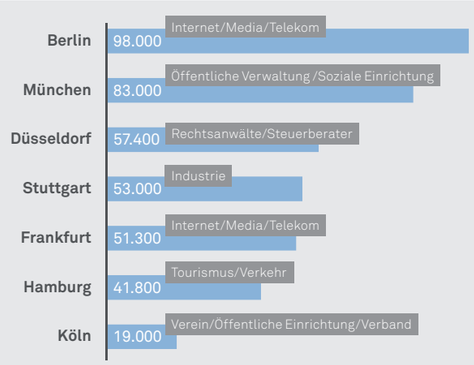
Die hohe Büroflächennachfrage wird anhalten. Trotz einiger Großgesuche in Berlin, Düsseldorf und Frankfurt scheinen die Top-7-Büromärkte jedoch weit von neuen Rekorden entfernt. Es ist nicht vor 2020 mit einer Entspannung zu rechnen, so dass die Unternehmen sich an den Top-7-Standorten auf noch weiter steigende Büromieten einstellen müssen.

Top-7 | Flächenumsatz
2013-2018/Q1-2 | in Mio. m² | inkl. Eigennutzer



Quelle: German Property Partners (GPP)

Bürovermietung | Stärkste Branche nach Städten
2018/Q1-2 | Flächenumsatz in m²



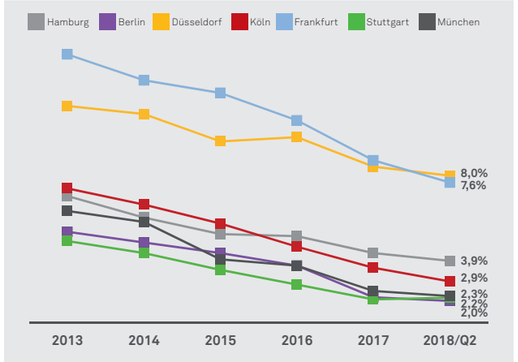
Quelle: German Property Partners (GPP)

BÜROVERMIETUNG
TOP-7 | 2018/Q1-2

TOP BEKANNTE ABSCHLÜSSE >10.000 m² | TOP-7-STANDORTE | 2018/Q1-2

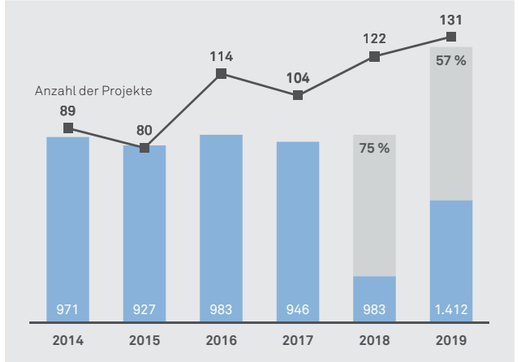
Standort	Projekt/Objekt	Mieter/Eigennutzer	Mietfläche [ca. m²]
Stuttgart	Bludenzer/Steiermärker Straße (Projekt)	**Robert Bosch GmbH** (Eigennutzer Baustart)	50.000
Düsseldorf	„Heinrich Campus“, Heinrich-Erhardt-Straße 61	**Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**	35.500
Berlin	Hildegard-Knef-Platz 2	**Vattenfall GmbH**	29.000
Frankfurt	Europa-Allee 92, Baufeld 43	**Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH** (FAZ)	24.000
München	Agnes-Pockels-Bogen 1	**Referat für Informations- und Telekommunikationstechnik** (RIT) | Landeshauptstadt München	23.000
München	Hofmannstraße 61, 63, 69	**Landeshauptstadt München**	17.000
München	Werinherstraße 83-95	**Deutsche Postbank AG**	16.900
Berlin	Am Borsigturm 100	**S-Servicepartner Berlin GmbH**	14.300
Berlin	Euref-Campus	**GASAG AG**	12.000
Stuttgart	Kriegsbergstraße 32	**Land Baden-Württemberg** (Eigennutzer Kauf)	10.800

Top-7 | Leerstandsrate
2013-2018/Q2 | in %



Quelle: German Property Partners (GPP)

Top-7 | Fertigstellungen | Vorvermietungsquote
2014-2019 | in 1.000 m²



Quelle: German Property Partners (GPP)

GERMAN PROPERTY PARTNERS

INVESTMENT
HAMBURG

Das Transaktionsvolumen auf dem gewerblichen Investmentmarkt in Hamburg belief sich zum Ende des 1. Halbjahres 2018 auf 2,3 Mrd. € bei 56 Transaktionen. Verglichen mit dem Vorjahr schoss das Ergebnis um 70 % in die Höhe. Zu den zwei Verkäufen über 100 Mio. € im 1. Quartal kamen im 2. Quartal zwei weitere Großabschlüsse hinzu.

INVESTITIONSOBJEKTE

Die größte Transaktion des 1. Halbjahres blieb der Verkauf des „Springer Quartiers“ (Kaiser-Wilhelm-Straße, City) vom Joint-Venture aus der MOMENI Gruppe und Black Horse Investments an eine Gesellschaft berufsständischer Versorgungswerke für rund 400 Mio. € im 1. Quartal. Im 2. Quartal kam die Veräußerung des „Sumatrakontors“ (Überseeallee 1-3, HafenCity) für knapp 190 Mio. € von Blackstone an die REAL I.S. hinzu. Die nächstgrößere Transaktion über 100 Mio. € war der bereits im 1. Quartal bekannt gegebene Verkauf des gemischt genutzten Objekts „LaHoMa“ (Langenhorner Markt 1-18, Hamburg Ost) für über 100 Mio. €.

Die Spitzenrenditen sanken verglichen mit dem Vorjahreszeitraum erneut in allen Assetklassen. Sowohl bei Büro- als auch bei Geschäftshäusern stand eine Zwei vor dem Komma, nachdem die Netto-Spitzenrenditen um 0,4 %-Punkte auf 2,90 % nachgegeben hatten.

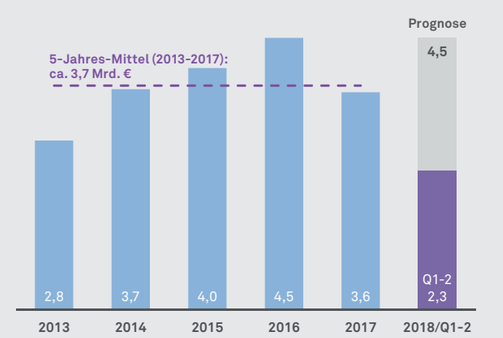
KÄUFER UND VERKÄUFER

Mit einem Anteil von 30 % (680 Mio. €) waren Versorgungswerke/Pensionsfonds im 1. Halbjahr 2018 die stärkste Käufergruppe. Als Verkäufer dominierte mit einem Anteil von 48 % eindeutig die Gruppe der Projektentwickler (1,1 Mrd. €). Auch auf Verkäuferseite überwogen die nationalen Akteure mit 69 % am Transaktionsvolumen (1,6 Mrd. €).

AUSBLICK

Obwohl der Markt so gut wie leergefegt scheint, wird keine Abschwächung des Transaktionsgeschehens erwartet. Die Kaufbereitschaft der Investoren ist weiterhin hoch und es sind noch genug Projektentwicklungen auf dem Markt, die bisher nicht veräußert wurden. Zudem sind Projektwickler als Käufer von Bestandsobjekten und Grundstücken aktiv, um weitere Projekte realisieren zu können. Daher wird das Transaktionsvolumen das Ergebnis des Vorjahres in Höhe von 3,6 Mrd. € mit hoher Wahrscheinlichkeit übertreffen und über dem Niveau von 4,0 Mrd. € liegen.

Hamburg | Transaktionsvolumen
2013-2018/Q1-2 | in Mrd. €



Quelle: German Property Partners (GPP)

BÜROVERMIETUNG
HAMBURG

Mit einem Minus von rund 50.000 m² zum Ende des 1. Halbjahres 2018 blieb der Büroflächenumsatz in Hamburg hinter dem Ergebnis des Vorjahres zurück. Das Halbjahresergebnis belief sich auf insgesamt 250.000 m². Damit wurde rund 17 % weniger Bürofläche umgesetzt. Der Eigennutzeranteil erhöhte sich im Vergleich zum ersten Jahresviertel leicht und stieg auf 7 % an.

FLÄCHENUMSATZ

Insgesamt wurden im 1. Halbjahr 2018 sechs Großabschlüsse registriert. Größter Abschluss war die Interimsanmietung des Versicherungskonzerns Signal Iduna im Vattenfall-Gebäude (Überseering 12, City Nord) aus dem 1. Quartal. Im 2. Quartal wurden drei neue Großabschlüsse getätigt. Im „Economic Quarter“ am Heidenkampsweg 96-98 (City Süd) wird f & w fördern und wohnen, ein Tochterunternehmen der Freien und Hansestadt Hamburg, rund 8.600 m² beziehen. Für weitere Anmietungen mit mehr als 5.000 m² sorgten die Bundesbauabteilung der BSW am Nagelsweg 47 (City Süd) mit knapp 6.900 m² sowie die Lufthansa mit rund 5.300 m² im „Hanse 10ter Grad“ (Essener Bogen 21-23, Hamburg West). Größter Vertrag in der City blieb der Abschluss von Zeaborn im „Tower am Michel“ (Ludwig-Erhard-Straße 22) aus dem ersten Jahresviertel.

MIETEN

Die Spitzenmiete gab gegenüber dem Vorjahr leicht nach und sank um 50 Cent, was einem Minus von 1,9 % entspricht. Zum Ende des 1. Halbjahres 2018 lag der Wert bei 26,00 €/m²/Monat. Hingegen stieg die flächengewichtete Durchschnittsmiete von 14,80 €/m²/Monat im Vorjahr auf aktuell 15,70 €/m²/Monat an und erreichte damit einen Zuwachs von 6,1 %.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Die Leerstandsrate ist im 2. Quartal erneut gesunken und lag am Quartalsende bei 3,9 %. Die Vier-Prozent-Marke ist damit geknackt. Mit einem Minus von 20 % im Vorjahresvergleich ging das innerhalb von drei Monaten verfügbare Flächenangebot deutlich auf nur noch rund 536.000 m² zurück.

AUSBLICK

Weiterhin sind viele Unternehmen auf der Suche nach neuen Flächen. Einschränkungen bei der Unterbringung dieser Gesuche ergeben sich durch das stark reduzierte Flächenangebot und die dadurch bedingte verschärfte Konkurrenzsituation. Der Büroflächenumsatz am Jahresende wird daher voraussichtlich hinter dem Rekordwert von 2017 zurückbleiben und sich auf der Höhe des Zehn-Jahres-Mittels von 512.000 m² einpendeln.

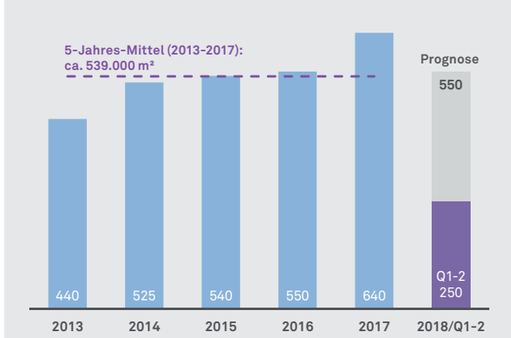
TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

CITY / 60.500 m² / 19,40 €/m²/Monat
CITY SÜD / 46.500 m² / 12,40 €/m²/Monat
HARBURG / 22.800 m² / 10,10 €/m²/Monat

TOP-3-VERTRÄGE

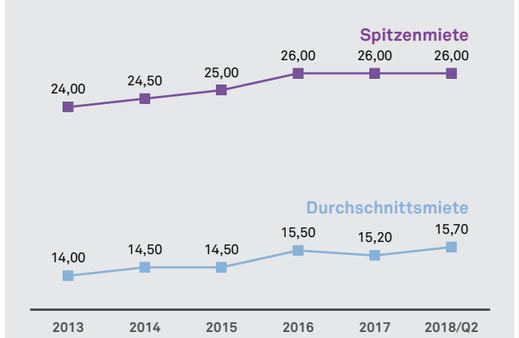
1. SIGNAL IDUNA GRUPPE
„Vattenfall-Gebäude“, Überseering 12 / ca. 10.000 m²
2. F & W FÖRDERN UND WOHNEN AÖR
„Economic Quarter“, Heidenkampsweg 96-98 / ca. 8.600 m²
3. HARBURG-FREUDENBERGER MASCHINENBAU GMBH
Schlachthofstraße / ca. 7.700 m²

Hamburg | Flächenumsatz
2013-2018/Q1-2 | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer



Quelle: German Property Partners (GPP)

Hamburg | Spitzen- und Durchschnittsmieten
2013-2018/Q2 | in €/m² mtl. nettokalt



Quelle: German Property Partners (GPP)

INVESTMENT
BERLIN

Insgesamt wurden im 1. Halbjahr 2018 Gewerbeimmobilien für rund 2,5 Mrd. € in Berlin veräußert. Das ist trotz des Rückgangs um 4 % das drittbeste Halbjahres-Transaktionsvolumen der Hauptstadt.

INVESTITIONSOBJEKTE

Die Marktdynamik war besonders bei den Großdeals mit Volumina über 100 Mio. € zu spüren. Ihre Zahl nahm von zwei im 1. Quartal auf acht am Ende des 2. Quartals zu. Im Rahmen des größten bisher bekannten Verkaufs in Berlin erwarb Aroundtown im 2. Quartal das „Hilton Berlin" (Mohrenstraße 30, Mitte 1a) für rund 300 Mio. € von Park Hotels & Resorts.

Auf die Assetklasse Büro entfiel statt 72 % im Vorjahr nur ein Anteil von 50 %, dennoch wurde sie am stärksten nachgefragt. Die Assetklasse Mischnutzung kam mit 17 % auf den zweithöchsten Anteil. Hieran hatte der Verkauf des „Forum Landsberger Allee" (Landsberger Allee 177, Peripherie-Ost) im 2. Quartal von Peakside Capital an Patrizia Grundinvest für rund 100 Mio. € einen wesentlichen Anteil. Hotelimmobilien kamen auf einen Anteil von 15 %. Dies lag an mehreren neuen Kaufverträgen im 2. Quartal, zu denen auch der Eigentümerwechsel des „Hilton Berlin" gehörte.

Während die Spitzenrenditen für Büroimmobilien und Geschäftshäuser um 0,2 bzw. 0,1 %-Punkte deutlich langsamer sanken, hielt der ungebremste Sinkflug bei Logistikobjekten an. Ihre Spitzenrendite fiel um 0,7 %-Punkte auf 4,40 %. Die Spitzenrendite für Büroobjekte lag bei 3,00 %, die für Geschäftshäuser bei 2,90 %. Im CBD und den angrenzenden Lagen bewegen sich die Renditen seitwärts, während sie in den Nebenlagen und der Peripherie noch weiter zurückgehen.

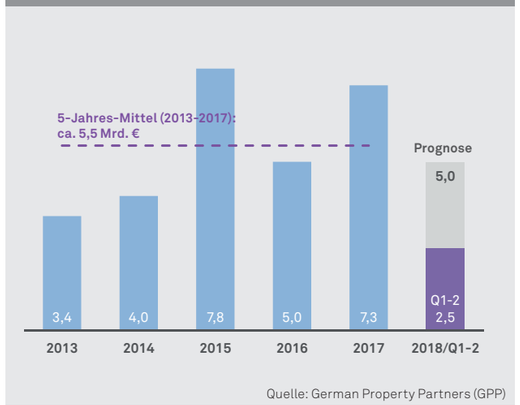
KÄUFER UND VERKÄUFER

Das Engagement internationaler Investoren in Berlin nahm verglichen mit dem Vorjahr zu. Der Anteil am Transaktionsvolumen kletterte um knapp ein Drittel auf 65 %. Das auf internationale Verkäufer entfallende Volumen lag bei einem Anteil von 54 %. Mit einem Anteil von 29 % traten in Berlin hauptsächlich Fondsmanager als Käufer in Erscheinung. Auf Verkäuferseite taten sich besonders Projektentwickler mit einem Anteil von einem Viertel am Volumen hervor.

AUSBLICK

Im 2. Halbjahr werden zahlreiche Objekte zum Verkauf kommen, so dass das Transaktionsvolumen gegenüber dem Halbjahresergebnis noch deutlich zulegt und voraussichtlich 5,0 Mrd. € erreichen wird.

Berlin | Transaktionsvolumen
2013-2018/Q1-2 | in Mrd. €



Quelle: German Property Partners (GPP)

BÜROVERMIETUNG
BERLIN

Der Flächenumsatz auf dem Berliner Büromarkt sank trotz einer Vielzahl von Großanmietungen im Vergleich zum Vorjahr um 20 % und erreichte mit 330.000 m² einen eher durchschnittlichen Wert. Allerdings ist dieser Rückgang nicht auf fehlende Nachfrage, sondern auf fehlende Produkte zurückzuführen.

FLÄCHENUMSATZ

Zum Halbjahr gab es zwölf Abschlüsse über der Marke von 5.000 m² und sechs über der Marke von 10.000 m², darunter auch die Vermietung an Vattenfall (ca. 29.000 m², Hildegard-Knef-Platz 2, Peripherie-Süd), die Großanmietung durch S-Servicepartner Berlin (ca. 14.300 m², Am Borsigturm 100, Reinickendorf) und der Mietvertrag des Energiedienstleisters GASAG (ca. 12.000 m², Euref-Campus, Schöneberg).

Als stärkster Teilmarkt konnte sich mit rund 17 % der Teilraum Charlottenburg positionieren, gefolgt von Peripherie-Süd (ca. 16 %) und Mitte (ca. 15 %). Damit ist bereits zum wiederholten Male der Teilraum Peripherie-Süd unter den Top-3 der Teilmärkte, was die Verlagerung der Umsatzaktivitäten unterstreicht. Mit einem Anteil von 23 % am Gesamtflächenumsatz positionierte sich das Segment Internet/Media/Telekommunikation auf Platz eins.

MIETEN

Die Durchschnittsmiete stieg innerhalb eines Jahres um 20 % auf 20,50 €/m²/Monat und erreichte einen neuen Rekordwert. 2011 war die Spitzenmiete noch so hoch wie die Durchschnittsmiete heute. Auch die Spitzenmiete legte um 12 % zu und lag mit 32,00 €/m²/Monat auf einem Niveau wie zuletzt noch vor 1995.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Der Leerstand erreichte mit 2,0 % bzw. 390.000 m² einen neuen Tiefststand und sank im Vergleich zum Vorjahr um 29 %. Damit ist für Berlin fast eine Vollvermietung erreicht. Diese Situation erschwert Umzüge und Expansionen von Unternehmen und bei höherem Platzbedarf weichen diese auf Projektentwicklungen aus. Diese Entwicklung führt mittlerweile wieder zu erhöhten Fertigstellungsvolumina, die aber erst 2019 bzw. 2020 deutlich zum Tragen kommen. 2018 werden rund 237.000 m² Bürofläche fertiggestellt, 2019 steigt das Volumen auf 375.000 m².

AUSBLICK

Mittel- bis langfristig ist eine Entspannung des Marktes durch steigende Flächenangebote und damit auch der Mieten in Sicht. Für 2018 ist trotz des Produktmangels ein Flächenumsatz in Höhe von rund 850.000 m² zu erwarten.

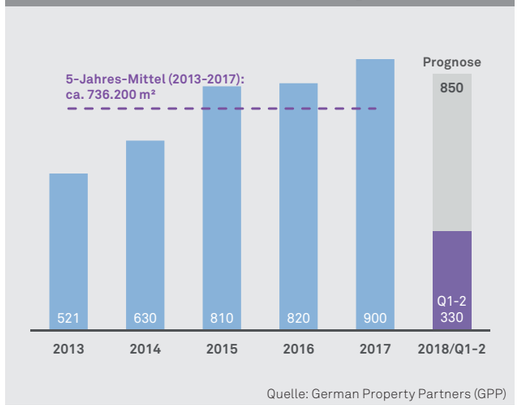
TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

CHARLOTTENBURG / 56.000 m² / 15,50 €/m²/Monat
PERIPHERIE-SÜD / 54.000 m² / 16,00 €/m²/Monat
MITTE / 48.000 m² / 25,70 €/m²/Monat

TOP-3-VERTRÄGE

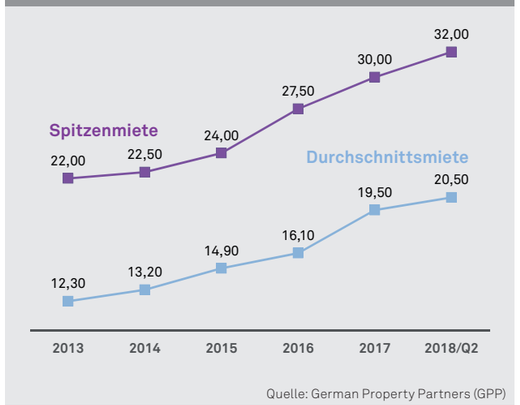
1. VATTENFALL GMBH
Hildegard-Knef-Platz 2 / ca. 29.000 m²
2. S-SERVICEPARTNER BERLIN GMBH
Am Borsigturm 100 / ca. 14.300 m²
3. GASAG AG
Euref-Campus / ca. 12.000 m²

Berlin | Flächenumsatz
2013-2018/Q1-2 | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer



Quelle: German Property Partners (GPP)

Berlin | Spitzen- und Durchschnittsmieten
2013-2018/Q2 | in €/m² mtl. nettokalt



Quelle: German Property Partners (GPP)

INVESTMENT
DÜSSELDORF

Ein starkes 2. Quartal hat auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt für ein gutes Halbjahresergebnis 2018 gesorgt. Mit rund 1,16 Mrd. € übertrifft das Transaktionsvolumen das Vorjahresergebnis von 930,1 Mio. € um 25 % deutlich.

INVESTITIONSOBJEKTE

Als beliebteste Assetklasse behaupteten sich mit 695,0 Mio. € bzw. einem Anteil von 60 % am gesamten Transaktionsvolumen die Büroimmobilien. Zu den größten Transaktionen im 1. Halbjahr 2018 zählte in Düsseldorf der Verkauf der Projektentwicklung „Fürst & Friedrich“ (Fürstenwall/Friedrichstraße) sowie der Verkauf des Bürogebäudes „DUO“ (Louise-Rainer-Straße 7-11). Der Anteil an Portfoliokäufen sank – von 282,7 Mio. € bzw. 30 % in den ersten sechs Monaten des Vorjahreszeitraums auf 237,0 Mio. € bzw. 20 % im abgelaufenen Halbjahr.

Die Netto-Spitzenrendite bei Büroimmobilien lag im Betrachtungszeitraum bei 3,30 % – und damit 0,4 %-Punkte unter dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2017. Bei Geschäftshäusern lag die Netto-Spitzenrendite am Düsseldorfer Investmentmarkt bei 3,20 % und bei Logistikimmobilien bei 4,60 %.

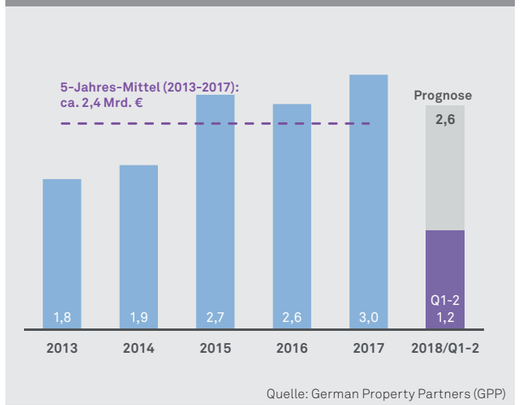
KÄUFER UND VERKÄUFER

Die aktivste Käufergruppe waren wie im Vorjahr die Asset-Manager. Während diese 2017 einen Anteil von 42 % (387,2 Mio. €) einnahmen, fiel auf die Gruppe in dem vergangenen Halbjahr lediglich ein Anteil von 18 % (204,5 Mio. €) aller Investments. Die stärkste Verkäufergruppe waren mit 509,7 Mio. € und einem Anteil von 44 % am Transaktionsvolumen des 1. Halbjahres 2018 die Projektentwickler. Ausländische Investoren kauften im 1. Halbjahr Düsseldorfer Gewerbeimmobilien mit einem Volumen von 351,1 Mio. €, ein Anteil am Transaktionsvolumen von rund 30 %. In der ersten Hälfte des Vorjahres investierten sie 475,6 Mio. €, was einem Rückgang von 26 % entspricht.

AUSBLICK

Es zeichnet sich bereits jetzt ab, dass sich das rege Investmentgeschehen auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt im Jahresverlauf fortsetzen wird. Aufgrund der bis zum Jahresende noch zu erwartenden großvolumigen Verkäufe, wird das Transaktionsvolumen voraussichtlich auf ähnlich hohem Niveau wie in den Vorjahren schließen und möglicherweise die 2,6 Mrd. € übertreffen. Einige Großabschlüsse über 100 Mio. € befinden sich derzeit bereits in exklusiver Ankaufsprüfung.

Düsseldorf | Transaktionsvolumen
2013-2018/Q1-2 | in Mrd. €



Quelle: German Property Partners (GPP)

BÜROVERMIETUNG
DÜSSELDORF

Das 1. Halbjahr am Düsseldorfer Büromarkt wurde mit einer Vermietungsleistung von ca. 182.000 m² abgeschlossen. Das ist eine Minderung um 11 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum, als rund 205.000 m² vermietet wurden.

FLÄCHENUMSATZ

Die umsatzstärkste Branche im 1. Halbjahr 2018 war die der Rechtsanwälte und Steuerberater mit einer Vermietungsleistung von ca. 57.400 m². Für dieses starke Resultat sorgte vor allem Deloitte, die den größten Abschluss in Düsseldorf mit über rund 35.500 m² in der Projektentwicklung „Heinrich Campus“ (Heinrich-Erhardt-Straße 61) im Teilmarkt Kennedydamm/Derendorf abschloss, was diesen mit ca. 53.700 m² Flächenumsatz an Platz eins stellt. Die zweitgrößte Vermietung war die der Oberfinanzdirektion Rheinland, die im 1. Quartal 2018 im „Bürocenter Nord“ (Kanzlerstraße 2-6/Oberrather Straße 2-6) ca. 5.260 m² Bürofläche angemietet hat, gefolgt von dem Abschluss von WTS Steuerberatungsgesellschaft, mit ca. 5.247 m² im „Shift“ (Klaus-Bungert-Straße 7) im 2. Quartal 2018, beide im Teilmarkt Airport City/Nord.

MIETEN

Die Durchschnittsmiete ist im Vergleichszeitraum um 9 % von 14,50 €/m²/Monat auf 15,80 €/m²/Monat gestiegen. Die Spitzenmiete hat sich um 2 % von 26,50 €/m²/Monat im Vorjahr auf 27,00 €/m²/Monat im 1. Halbjahr 2018 gesteigert.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Der Leerstand am Düsseldorfer Büromarkt ist weiterhin rückläufig und gegenüber dem 1. Halbjahr 2017 um rund 130.000 m² auf ca. 590.000 m² gefallen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 8,0 %. Zur Jahresmitte 2017 lag sie noch bei 9,5 %.

2018 werden voraussichtlich Projekte in einer Größenordnung von rund 103.000 m² und 2019 von 115.000 m² fertiggestellt. Der Büroflächenbestand umfasste zuletzt 7.400.000 m² – das entspricht einem Rückgang um 2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

AUSBLICK

Für das Gesamtjahr 2018 ist ein Flächenumsatz von rund 400.000 m² durchaus realistisch, da weiterhin einige Großgesuche mit deutlich mehr als 10.000 m² auf dem Markt sind und somit ein höherer Wert als 2017 (ca. 358.700 m²) erreicht werden kann.

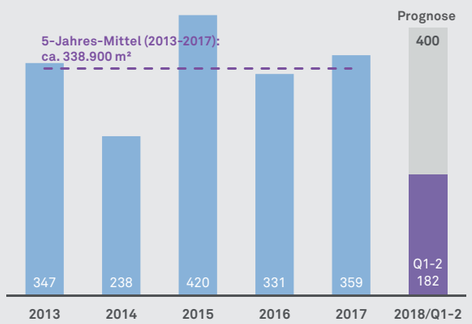
TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

KENNEDYDAMM/DERENDORF / 53.700 m² / 19,40 €/m²/Monat
CITY / 39.400 m² / 17,00 €/m²/Monat
AIRPORT CITY/NORD / 28.000 m² / 15,60 €/m²/Monat

TOP-3-VERTRÄGE

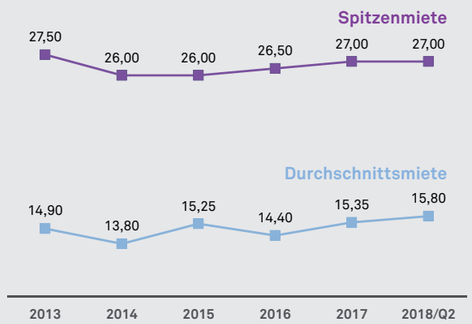
1. DELOITTE GMBH WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSG.
Heinrich-Erhardt-Straße 61 / ca. 35.500 m²
2. OBERFINANZDIREKTION RHEINLAND
Kanzlerstraße 2-6 / Oberrather Straße 2-6 / ca. 5.260 m²
3. WTS STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH
Klaus-Bungert-Straße 7 / ca. 5.247 m²

Düsseldorf | Flächenumsatz
2013-2018/Q1-2 | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer



Quelle: German Property Partners (GPP)

Düsseldorf | Spitzen- und Durchschnittsmieten
2013-2018/Q2 | in €/m² mtl. nettokalt



Quelle: German Property Partners (GPP)

INVESTMENT
KÖLN

Im 1. Halbjahr 2018 wurde auf dem Kölner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien ein Transaktionsvolumen von ca. 725 Mio. € erzielt. Der Rückgang von 28 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist dem geringen Objektangebot geschuldet.

INVESTITIONSOBJEKTE

Bürogebäude nahmen etwa die Hälfte des Gesamtumsatzes ein. Von den besonders großen verkauften Objekten kam das zentral gelegene Maritim-Hotel (Heumarkt 20) mit einem Kaufpreis von ca. 120 Mio. € auf den ersten Platz. Portfolio-Transaktionen erreichten mit ca. 20 % einen vergleichsweise hohen Anteil am Investmentgeschäft. Hier traten auf der Käuferseite oftmals ausländische Investoren auf. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sind die Netto-Spitzenrenditen für Büro- und Logistikobjekte um 40 Basispunkte auf 3,40 % bzw. 4,50 % zurückgegangen und für Einzelhandelsobjekte sogar um 60 Basispunkte auf 2,90 % gesunken. Die Zahlungsbereitschaft unter den Investoren ist sehr hoch, wenn Ihnen Top-Objekte angeboten werden können.

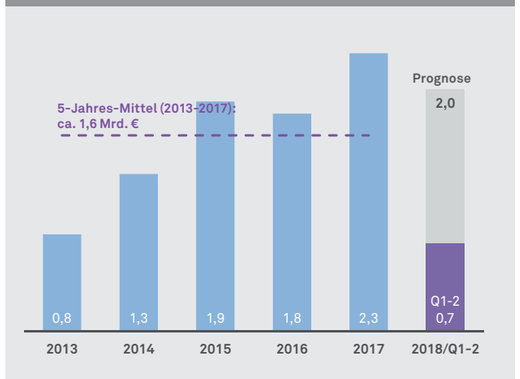
KÄUFER UND VERKÄUFER

Über die Hälfte des Transaktionsvolumens wurden von Fonds verschiedener Typen erworben. Eine Vielzahl unterschiedlicher Investorentypen trat auf der Verkäuferseite auf, keine Einzelgruppe dominierte. Auf den höchsten Anteil kamen Immobilien-AGs mit ca. 17 % des Gesamtumsatzes. Ca. 34 % des Transaktionsvolumens wurde von ausländischen Käufern investiert.

AUSBLICK

In Abhängigkeit vom Objektangebot könnte bis zum Ende des vierten Quartals ein Transaktionsvolumen von ca. 2,0 Mrd. € erzielt werden. Der Anlagedruck unter den Investoren ist weiterhin hoch. In allen Segmenten sind weitere Kaufpreissteigerungen nicht ausgeschlossen, wenngleich bereits ein sehr hohes Niveau erreicht wurde. Wann genau der Preisauftrieb abklingt, bleibt abzuwarten.

Köln | Transaktionsvolumen
2013-2018/Q1-2 | in Mrd. €



Quelle: German Property Partners (GPP)

BÜROVERMIETUNG
KÖLN

In Köln betrug der Büroflächenumsatz im 1. Halbjahr 2018 ca. 125.000 m². Der Mittelwert der vorherigen fünf Vergleichszeiträume von ca. 145.000 m² wurde somit um etwa 14 % unterschritten.

FLÄCHENUMSATZ

Die Nachfrage nach Büroflächen ist zwar weiterhin auf einem hohen Niveau, allerdings hat sich das Angebot insbesondere in der Innenstadt deutlich verknappt. Dies erschwert es suchenden Unternehmen, passende Flächen zu finden. Zu den größten Flächenabnahmen zählten die Anmietungen der DSD Duales System mit ca. 6.000 m² (Edmund-Rumpler-Straße 5) und der Design Offices mit ca. 5.600 m² im Neubauprojekt „Kaiser Hof“ (Erftstraße 19). Öffentliche Einrichtungen, Vereine und Verbände waren mit ca. 15 % des Gesamtumsatzes die größte Nutzergruppe.

MIETEN

Das sinkende Flächenangebot treibt bei einer hohen Nachfrage das Mietniveau weiter nach oben. Erstmals erreichte die Spitzenmiete ca. 22,00 €/m²/Monat. Besonders hochpreisige Anmietungen erfolgten in Neubaumaßnahmen und im Rheinauhafen. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um etwa 6 % auf ca. 14,40 €/m²/Monat.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Im 1. Halbjahr sank der Büroflächenleerstand in nahezu allen Teilmärkten auf insgesamt ca. 230.000 m². Das entspricht nur noch einem Anteil von ca. 2,9 % des Bestands. In einzelnen Teilmärkten, wie z. B. dem MediaPark, liegt inzwischen ein äußerst geringes Angebot vor. 2018 wird voraussichtlich ein Fertigstellungsvolumen von lediglich rund 60.000 m² realisiert. 2019 ist eine Summe von etwa 140.000 m² möglich, allerdings beträgt die Vorvermietungsquote hier auch schon ca. 75 %.

AUSBLICK

Insgesamt sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als Basis der Büroflächennachfrage in Köln auf einem noch guten Niveau. Zum Jahresende wird der prognostizierte Flächenumsatz den Bereich des Fünf-Jahres-Mittels von rund 300.000 m² wahrscheinlich unterschreiten. Die Mieten werden angesichts der verknappten Angebotssituation voraussichtlich mindestens stabil bleiben, wobei ein weiterer Anstieg nicht überraschend wäre.

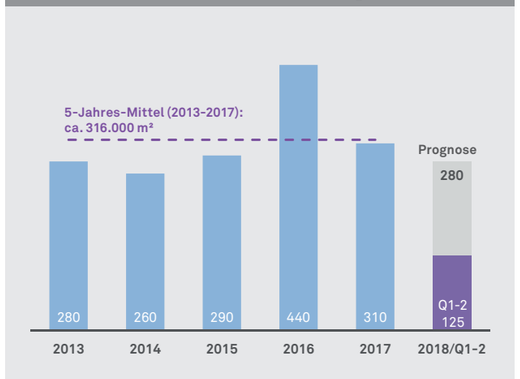
TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

INNENSTADT NORD / 20.000 m² / 16,30 €/m²/Monat
KÖLNER RINGE / 12.000 m² / 16,80 €/m²/Monat
KÖLN NORD / 12.000 m² / 9,20 €/m²/Monat

TOP-3-VERTRÄGE

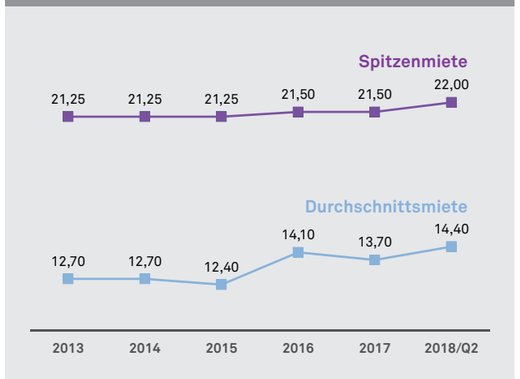
1. DSD DUALES SYSTEM HOLDING GMBH (GRÜNER PUNKT)
Edmund-Rumpler-Straße 5 / ca. 6.000 m²
2. DESIGN OFFICES GMBH
Erftstraße 19 / ca. 5.600 m²
3. FOND OF GMBH (EIGENNUTZER NEUBAU)
Vitalisstraße / ca. 5.000 m²

Köln | Flächenumsatz
2013-2018/Q1-2 | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer



Quelle: German Property Partners (GPP)

Köln | Spitzen- und Durchschnittsmieten
2013-2018/Q2 | in €/m² mtl. nettokalt



Quelle: German Property Partners (GPP)

INVESTMENT
FRANKFURT

Das Transaktionsvolumen auf dem Frankfurter Investmentmarkt hat zum 1. Halbjahr 2018 mit 3,2 Mrd. € deutlich um 43 % gegenüber Vorjahr zugelegt. Mehr als die Hälfte des Gesamtvolumens wurde durch sieben Großdeals mit jeweils über 100 Mio. € erzielt.

INVESTITIONSOBJEKTE

Größter Verkauf war die Veräußerung des langfristig vermieteten Behördenzentrums (Gutleutstraße 116-124), das im 1. Quartal 2018 aus dem Portfolio des geschlossenen Immobilienfonds Wealthcap HFS Deutschland 10 für rund 500 Mio. € an Aroundtown ging. Im 2. Quartal wechselte der Büroturm „Gallileo“ (Gallusanlage 7/Kaiserstraße) für 356 Mio. € den Besitzer. Verkäufer war ein von Triuva verwalteter Fonds für südkoreanische Anleger, die das Objekt an die Capital and Commercial Trust (CCT) verkaufte. Der Anteil an Büroimmobilien am Gesamtvolumen lag - für Frankfurt typisch sehr hoch - bei 84 %. Hotelverkäufe waren mit 9 % am Geschehen beteiligt. Portfolioverkäufe spielten mit nur 3 % nur eine untergeordnete Rolle. Schon seit mehreren Jahren weichen Investoren aus Produktmangel auf Core-Plus- und Value-Add-Objekte aus. Die Nachfrage nach Core-Objekten ist jedoch ungebrochen hoch, was die Renditen niedrig hält. Die Netto-Spitzenrendite für Büroimmobilien ist im Jahresverlauf um weitere 0,3 %-Punkte zurückgegangen, allerdings hielt sie sich seit Jahresbeginn stabil bei 3,30 %.

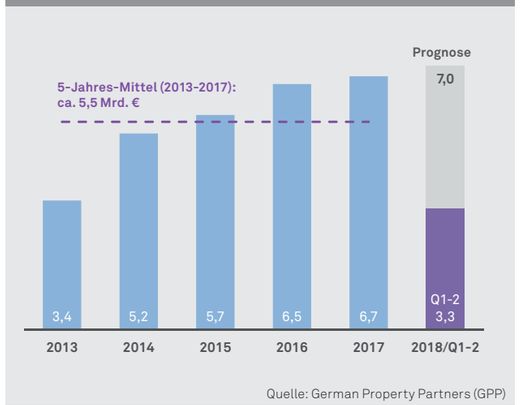
KÄUFER UND VERKÄUFER

Stärkste Käufergruppe waren börsennotierte Immobilieninvestment-AG/Real Estate Investment Trusts, die fast ein Drittel des Gesamtvolumens bestritten. Bei den Verkäufern bewegen sich die Anteile am Transaktionsvolumen von Projektentwicklern, Spezialfonds und Geschlossenen Fonds zwischen 15 und 17 %, wobei Projektentwickler die meisten Verkäufe dieser drei Gruppen realisierten. Ausländische Investoren brachten gut die Hälfte des Transaktionsvolumens auf.

AUSBLICK

Trotz Produktmangels ist von einem Volumen von rund 7,0 Mrd. € bis Jahresende auszugehen und damit nochmal leicht über dem Ergebnis aus 2017. Es befinden sich noch einige großvolumige Büroimmobilien in der Pipeline. Ausländische Investoren werden weiterhin eine tragende Rolle am Markt spielen. Mit den künftigen Fertigstellungen werden dem Markt zwar neue Objekte zugeführt, dem Produktmangel wirkt dies jedoch nur sehr schwach entgegen.

Frankfurt | Transaktionsvolumen
2013-2018/Q1-2 | in Mrd. €



Quelle: German Property Partners (GPP)

BÜROVERMIETUNG
FRANKFURT

Der Flächenumsatz auf dem Frankfurter Bürovermietungsmarkt liegt mit rund 259.300m² um 2 % höher als zur Jahresmitte 2017, die Anzahl der Deals hat sich mit 377 minimal erhöht.

FLÄCHENUMSATZ

Im 1. Quartal hat sich die FAZ rund 24.000 m² in einem Projekt (Europa-Allee 92) im Europaviertel (City Rand) gesichert. Dies war mit Abstand die größte Anmietung in der ersten Jahreshälfte. Zweitgrößter Abschuss mit rund 8.250 m² war die Anmietung der Finanzagentur der BRD im Frankfurter Norden (Olof-Palme-Straße 35). Die üblicherweise in Frankfurt dominierende Finanzbranche liegt aktuell mit 17 % am Gesamtumsatz nur auf Platz drei. 20 % haben Unternehmen aus dem IT-Branchencluster für sich beansprucht, stark beeinflusst von dem genannten Großdeal. Große Nachfrage ist von Bau- und Immobiliendienstleistern (18 %) zu verzeichnen und dabei insbesondere von Co-Working-Anbietern (12 %), die gerade sehr expansiv sind. Die meiste Fläche wurde mit 58.800 m² im Teilmarkt Bankenviertel umgesetzt. Der gesamte CBD erfreut sich einer sehr guten Nachfrage, 43 % des Gesamtumsatzes wurde hier getätigt.

MIETEN

Die Durchschnittsmiete ist wegen größerer Anmietungen in hochpreisigeren Objekten sowie den Projektanmietungen um 2,50 €/m²/Monat auf 20,50 €/m²/Monat gestiegen. Die Spitzenmiete legte um 3,00 €/m²/Monat auf 42,00 €/m²/Monat zu.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Der Leerstand ist gegenüber dem Vorjahr um 2,6 %-Punkte zurückgegangen und liegt aktuell bei 7,6 %. Der Leerstand war in allen Teilmärkten rückläufig, wenngleich das Bankenviertel den stärksten Rückgang um 60 % verzeichnet. Die Leerstandsquoten der einzelnen Teilmärkte variieren stark zwischen 3,5 % (City Rand) und 18,2 % (Frankfurt Nord). Die Fertigstellungen für die Jahre 2018/2019 liegen mit rund 319.000 m² in 37 Projekten zwar deutlich über dem Wert der Vorjahre, allerdings sind 59 % der Flächen aktuell schon vermietet.

AUSBLICK

Vor dem Hintergrund von mehr als 500.000 m² an Großgesuchen und einer Grundstückssicherung seitens Siemens AG in den „Gateway Gardens“ sowie einer kurz bevorstehenden Anmietung eines Finanzdienstleisters über mehr als 30.000 m² in der City West wird ein Flächenumsatz von etwa 570.000 bis 600.000 m² erwartet.

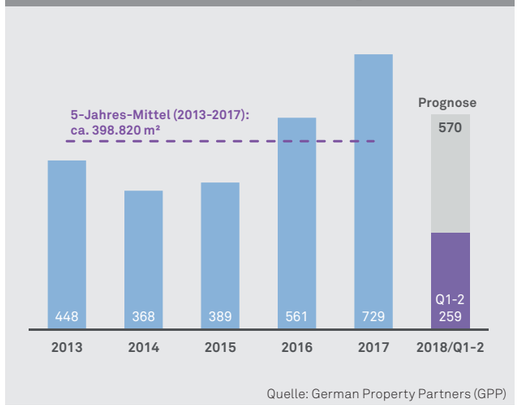
TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

BANKENVIERTEL / 58.100 m² / 30,70 €/m²/Monat
CITY RAND / 50.000 m² / 18,60 €/m²/Monat
CITY / 32.800 m² / 21,80 €/m²/Monat

TOP-3-VERTRÄGE

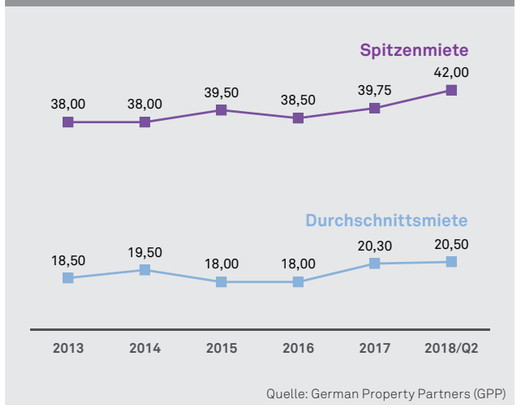
1. FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG GMBH (FAZ)
Europa-Allee 92 (Projekt Baufeld 43) / ca. 24.000 m²
2. BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND - FINANZAGENTUR
Olof-Palme-Straße 35 / ca. 8.250 m²
3. FM INSURANCE COMPANY LIMITED
„T8“, Taunusanlage 8 / ca. 6.600 m²

Frankfurt | Flächenumsatz
2013-2018/Q1-2 | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer



Quelle: German Property Partners (GPP)

Frankfurt | Spitzen- und Durchschnittsmieten
2013-2018/Q2 | in €/m² mtl. nettokalt



Quelle: German Property Partners (GPP)

INVESTMENT
STUTTGART

Auf dem Stuttgarter Immobilien-Investmentmarkt wurden im 1. Halbjahr 2018 rund 860 Mio. € investiert. Damit wurde das Halbjahresergebnis des Vorjahres mit 589 Mio. € deutlich überschritten. Das 1. Quartal 2018 war mit etwa 535 Mio. € sehr stark gestartet und ließ dann mit 325 Mio. € im 2. Quartal etwas nach.

INVESTITIONSOBJEKTE

Gründe für das erste gute Halbjahr sind unter anderem der Verkauf der alten Bahndirektion (Heilbronner Straße 7/9, Jägerstraße 15/17), der Verkauf des Kodak-Areals in Stuttgart-Wangen (Hedelfinger Straße 50-80) und der Verkauf des „SI-Zentrums“ in Möhringen (Plieninger Straße 100), auf die in Summe rund 330 Mio. € entfielen. Insgesamt wurden in den ersten sechs Monaten rund 30 Transaktionen getätigt, davon über 70 % im zweistelligen Millionenbereich. Der Fokus der Investoren lag – unter anderem aufgrund zwei der oben genannten großen Verkäufe –auf gemischt genutzten Immobilien mit einem Anteil von rund 35 % am Transaktionsvolumen, dicht gefolgt von der Nutzungsart Büro mit etwa 34 %. Ca. 12 % des Verkaufsvolumens entfiel auf Portfoliotransaktionen.

Die Spitzenrendite bei der Assetklasse Büro lag stabil bei 3,50 %. Bei Geschäftshäusern in der Innenstadt bewegte sich die Spitzenrendite mit 2,80 % auf erstmals unter 3,00 %. Die Renditen für Logistikimmobilien sind im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 %-Punkte auf 4,50 % gesunken.

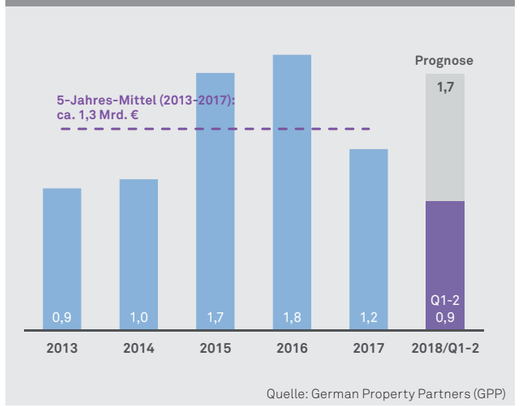
KÄUFER UND VERKÄUFER

Als Käufer waren Offene Spezialfonds die engagierteste Anlegergruppe mit einem Anteil von ca. 18 %, dicht gefolgt von Fondsmanagern mit rund 17 %. Auf der Verkäuferseite waren Börsennotierte Immobilien AGs mit einem Anteil von etwa 26 % und Projektentwickler mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von 25 % die bedeutendsten Marktteilnehmer, gefolgt von den Offenen Spezialfonds mit 20 %. Der Anteil von ausländischen Investoren ist leicht von 54 % im Vorjahr auf 50 % zum Halbjahr 2018 gesunken.

AUSBLICK

In der zweiten Jahreshälfte 2018 wird mit weiteren großen Transaktionen gerechnet, so dass ein Transaktionsvolumen von 1,7 Mrd. € zum Jahresende erreicht werden könnte.

Stuttgart | Transaktionsvolumen
2013-2018/Q1-2 | in Mrd. €



Quelle: German Property Partners (GPP)

BÜROVERMIETUNG
STUTTGART

Mit einem Flächenumsatz von rund 120.000 m² lag das Halbjahresergebnis 2018 mit einem Plus von ca. 4 % leicht über dem Vorjahresniveau. Vier Eigennutzerabschlüsse mit einem Flächenumsatz von 65.800 m² und einem Anteil von 55 % trugen maßgeblich zum Gesamtergebnis bei.

FLÄCHENUMSATZ

Allein 50.000 m² entfielen auf die bereits im 1. Quartal getroffene Entscheidung von Robert Bosch für ein eigenes Neubauvorhaben in Stuttgart Feuerbach. Das Land Baden-Württemberg erwarb darüber hinaus ein Gebäude mit etwa 10.800 m² in der Stuttgarter Innenstadt. Durch die beiden Eigennutzerabschlüsse waren Stuttgart Feuerbach mit etwa 51.500 m² Flächenumsatz sowie die Stuttgarter Innenstadt mit rund 19.500 m² auch die umsatzstärksten Teilmärkte. Bedingt hierdurch gingen rund 45 % des Flächenumsatzes von Industrieunternehmen aus, gefolgt von der Öffentlichen Hand mit rund 16 %. Der größte Mietvertrag lag bei nur ca. 4.700 m² in Stuttgart Bad Cannstatt und wurde ebenfalls durch das Land Baden-Württemberg abgeschlossen.

MIETEN

Da die Anmietung von Neubauflächen in der City und Innenstadt mangels Angebot deutlich nachgelassen hat, ist die Spitzenmiete gegenüber dem Vorjahr um 2 % auf 23,50 €/m²/Monat gesunken. Im Durchschnitt konnten im gesamten Stadtgebiet 14,60 €/m²/Monat erzielt werden. Damit hat sich der Wert im Vergleich zum Vorjahr um 3,5 % erhöht.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Mit einer Leerstandsquote von rund 2,2 % blieb das Flächenangebot an kurzfristig beziehbaren Büroflächen weiterhin auf einem äußerst niedrigen Niveau. Bei einem Flächenbestand von etwa 7,9 Mio. m² stehen damit nur noch rund 172.000 m² Büroflächen leer. Aufgrund fehlender Neubauvorhaben konnte dem Büromarkt erneut kein nennenswertes Flächenangebot zugeführt werden. Für 2018 liegt das Fertigstellungsvolumen bei 98.070 m², wovon rund 54 % bereits vorvermietet sind. Für 2019 werden es voraussichtlich 117.300 m² sein, hiervon sind sogar schon rund 68 % vorvermietet.

AUSBLICK

Trotz des derzeit knappen Flächenangebots werden bis zum Jahresende voraussichtlich noch einige größere Verträge, auch in bereits in Planung befindlichen Neubauprojekten, zum Abschluss kommen. Dadurch scheint ein Flächenumsatz von rund 250.000 m² möglich.

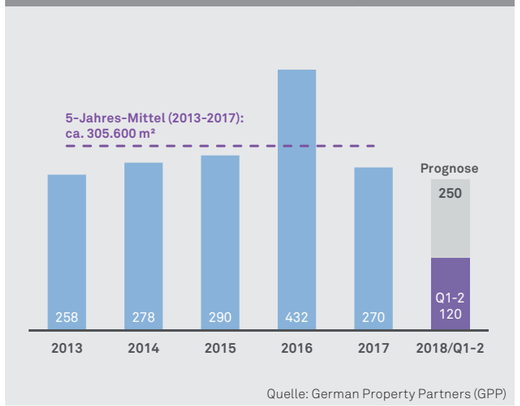
TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

FEUERBACH / 51.100 m² / 11,30 €/m²/Monat
INNENSTADT / 19.500 m² / 13,10 €/m²/Monat
CITY / 17.000 m² / 18,60 €/m²/Monat

TOP-3-VERTRÄGE

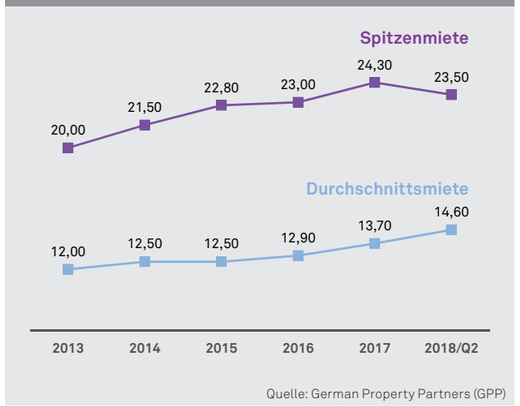
1. ROBERT BOSCH GMBH (EIGENNUTZER)
Bludenzer-/Steiermärker Straße / ca. 50.000 m²
2. LAND BADEN-WÜRTTEMBERG (EIGENNUTZER)
Kriegsbergstraße 32 / ca. 10.800 m²
3. VECTOR INFORMATIK GMBH
Ingersheimer Straße 24 / ca. 5.000 m²

Stuttgart | Flächenumsatz
2013-2018/Q1-2 | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer



Quelle: German Property Partners (GPP)

Stuttgart | Spitzen- und Durchschnittsmieten
2013-2018/Q2 | in €/m² mtl. nettokalt



Quelle: German Property Partners (GPP)

GERMAN PROPERTY PARTNERS

INVESTMENT
MÜNCHEN

Im 1. Halbjahr 2018 wurden in München über 3,3 Mrd. € in gewerblich genutzten Immobilien investiert. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 37 %. Dieses erneut - bereits zum Halbjahr - außerordentlich hohe Ergebnis wurde nicht zuletzt durch zehn Deals jenseits der 100 Mio. Marke erreicht, die bereits ca. 60 % des Transaktionsvolumens ausmachten.

INVESTITIONSOBJEKTE

Als bisher größte Transaktion in 2018 wurde der Verkauf des „Correo Quartiers" in zentraler Lage im Bereich Paul-Heyse-Straße/Bayerstraße an die Credit Suisse mit ca. 275 Mio. € registriert. Drei weitere Deals mit einem Volumen über 200 Mio. € waren das „AVIVA" in Perlach, der „SZ-Tower" in Bogenhausen, sowie das „Eastside" in Ramersdorf. Die vorgenannten Deals wurden bereits im 1. Quartal geschlossen.

Büroimmobilien haben sich wie gewohnt mit einem Marktanteil von ca. 65 % als gefragteste Assetklasse durchgesetzt. Die Spitzenrendite ist nach wie vor unter Druck und sank im Jahresvergleich weiter ab und beträgt nun 3,00 %. Büroimmobilien sind in München nicht nur in absoluter Bestlage innerhalb des CBDs gefragt. Beweis hierfür ist eine Vielzahl, auch großvolumiger Abschlüsse, in gefragten Stadtteillagen, wie zum Beispiel in Bogenhausen, Laim/Pasing oder Obersendling.

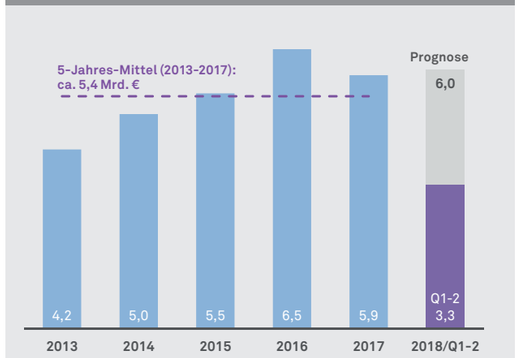
KÄUFER UND VERKÄUFER

Als stärkste Käufergruppe lösen die Projektentwickler die Fonds ab und spielen auch auf der Verkäuferseite, mit knapp einem Marktanteil von 30 % die Hauptrolle. Ausländische Investoren sind im Vergleich zum Vorjahr in München wesentlich aktiver geworden und trugen mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von 66 % zum sehr guten Halbjahresergebnis bei.

AUSBLICK

Nicht zuletzt aufgrund der Verschiebung einiger großer Deals von 2017 in das 1. Quartal 2018, zeichnet sich ein wiederum sehr starkes Investmentjahr in der Landeshauptstadt München ab. Die bereits viel zitierte Produktknappheit, ist aufgrund des hohen Transaktionsvolumens nicht nachvollziehbar, spiegelt sich allerdings in weiter steigenden Verkaufsfaktoren bzw. in stetig sinkenden Renditen deutlich wider. Zum Jahresende ist ein Transaktionsvolumen von über 6,0 Mrd. € erreichbar.

München | Transaktionsvolumen
2013-2018/Q1-2 | in Mrd. €



Quelle: German Property Partners (GPP)

BÜROVERMIETUNG
MÜNCHEN

Mit einem Flächenumsatz von 450.500 m² konnte der Münchner Bürovermietungsmarkt im 1. Halbjahr 2018 ein hervorragendes Ergebnis erzielen. Die guten Zahlen sind erneut auf zwei extrem starke Quartale zurückzuführen, in denen jeweils deutlich über 200.000 m² umgesetzt wurden. Hierzu trug eine Vielzahl von Großanmietungen, insbesondere durch die öffentliche Hand und Co-Working-Anbieter, einen signifikanten Anteil bei.

FLÄCHENUMSATZ

Insgesamt konnten im 1. Halbjahr 21 Großabschlüsse über 5.000 m² registriert werden, darunter zehn Abschlüsse über 10.000 m². Den mit Abstand größten Abschluss tätigte dabei das Referat für Informations- und Telekommunikationstechnik (RIT), das sich für die Projektentwicklung „Cubes" entschieden hatte und dort ca. 23.000 m² angemietet hat. Auf Platz zwei folgte ebenfalls ein Abschluss durch die öffentliche Hand. Die Landeshauptstadt München mietete ca. 17.000 m² in der Hofmannstraße 61, 63, 69. Ein weiterer großer Abschluss war die Anmietung von Magna Steyr mit 17.000 m² in einer Projektentwicklung in der Weimarer Straße. Mit 83.000 m² war die öffentliche Hand einmal mehr die mit Abstand stärkste Branche. Bei den Teilmärkten konnte sich diesmal Stadt Nord den Spitzenplatz sichern.

MIETEN

Die Durchschnittsmiete stieg im Jahresvergleich um 8 % auf 18,00 €/m²/Monat. Dies war in erster Linie einigen größeren Abschlüssen in Neubauprojekten und in Objekten in innerstädtischen Lagen mit entsprechend hohen Mieten zuzuschreiben. Die Spitzenmiete legte ebenfalls zu und stieg um 2 % auf 36,10 €/m²/Monat.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Der Leerstand hat sich deutlich um weitere 30 % auf rund ca. 520.000 m² reduziert und bedeutet einen historischen Tiefststand. Bei einem Büroflächenbestand von knapp 23 Mio. m² lag die Leerstandsquote somit bei 2,3 % und damit 1 %-Punkt unter dem Wert des Vorjahres. Im laufenden Jahr werden insgesamt ca. 200.000 m² Bürofläche fertiggestellt, wobei hier aber ein Großteil bereits vermietet werden konnte.

AUSBLICK

Mit einer Entspannung beim Angebot ist erst in einigen Jahren zu rechnen, wenn wieder deutlich mehr neue Büroflächen realisiert werden. Dies wird voraussichtlich frühestens ab 2020 der Fall sein. Für das Gesamtjahr 2018 gehen wird von einem Flächenumsatz von mindestens 750.000 m² aus.

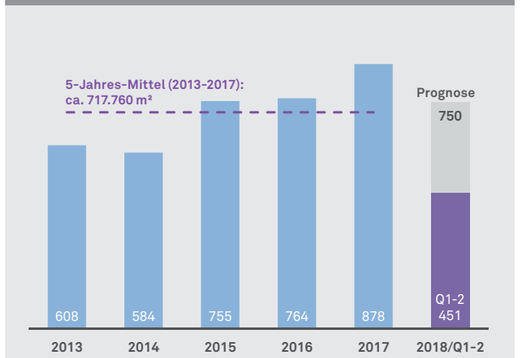
TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

STADT NORD / 63.900 m² / 17,90 €/m²/Monat
ZENTRUM WEST / 42.000 m² / 21,90 €/m²/Monat
STADT SÜD / 41.500 m² / 13,40 €/m²/Monat

TOP-3-VERTRÄGE

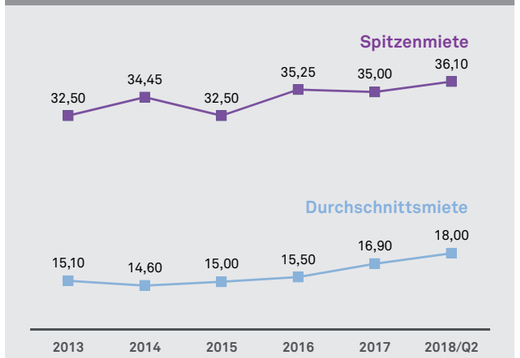
1. REFERAT FÜR IT-TECHNIK (RIT)
Agnes-Pockels-Bogen 1 / ca. 23.000 m²
2. LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
Hofmannstraße 61, 63, 69 / ca. 17.000 m²
3. MAGNA STEYR AG
Weimarer Straße / ca. 17.000 m²

München | Flächenumsatz
2013-2018/Q1-2 | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer



Quelle: German Property Partners (GPP)

München | Spitzen- und Durchschnittsmieten
2013-2018/Q2 | in €/m² mtl. nettokalt



Quelle: German Property Partners (GPP)

GLOSSAR
GERMAN PROPERTY PARTNERS

FLÄCHENUMSATZ
Der Flächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die innerhalb des betrachteten Zeitraums vermietet oder an einen Eigennutzer verkauft oder von ihm oder für ihn realisiert werden. Maßgeblich für die zeitliche Einordnung ist das Datum des Miet- bzw. Kaufvertragsabschlusses. Mietvertragsverlängerungen werden nicht als Umsatz erfasst. Grundlage für die Flächenangaben ist die Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G).

SPITZENMIETE
Die Spitzenmiete umfasst das oberste Preissegment mit einem Marktanteil von 3 % des Vermietungsumsatzes (ohne Eigennutzer) in den abgelaufenen zwölf Monaten und stellt hieraus den Median dar.

DURCHSCHNITTSMIETE
Zur Errechnung der Durchschnittsmiete werden die Mietpreise aller abgeschlossenen Mietverträge in den abgelaufenen zwölf Monaten mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und daraus der Mittelwert berechnet. Bei den Angaben handelt es sich um nominale Nettokaltmieten.

LEERSTAND
Zum Leerstand zählen alle Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten beziehbar sind. Untermietflächen sind Teil des Leerstandes.

TRANSAKTIONSVOLUMEN
Das Transaktionsvolumen ist die Summe der Kaufpreise aller Top-7-Standorte in Deutschland getätigten gewerblichen Immobilientransaktionen innerhalb des betrachteten Zeitraums. Maßgeblich für die Erfassung einer Transaktion ist der Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung („Signing"). Wohninvestment-Transaktionen werden im Transaktionsvolumen nicht berücksichtigt.

ASSETKLASSE
Die Assetklasse wird je Objekt der Nutzungsart mit dem dominierenden Flächenanteil (mind. 75 %) zum Zeitpunkt des Signings zugeordnet. Objekte bei der keine Nutzungsart einen Anteil von mind. 75 % erreicht, werden der Nutzung Mischnutzung zugewiesen.

EINZELOBJEKT- UND PORTFOLIOTRANSAKTIONEN
Die Einzelobjekttransaktion umfasst den Erwerb einer gewerblich genutzten Immobilie bzw. eines Entwicklungsgrundstücks. Portfoliotransaktionen umfassen den Erwerb von mindestens zwei räumlich getrennten Immobilien.

SPITZENRENDITE
Die erzielbare Spitzenrendite entspricht der Anfangsrendite, die für eine marktüblich und langfristig vermietete (bonitätsstarker Mieter) Immobilie mit bester Qualität und Ausstattung in Spitzenlage erzielt werden kann. Sie wird als Nettoanfangsrendite in Prozent angegeben, d. h. als Verhältnis der Jahresmieteinnahmen abzüglich nicht umlegbarer Nebenkosten zum Bruttokaufpreis (Nettokaufpreis zuzüglich Grunderwerbsteuer, Notargebühren und Maklercourtage).

KÄUFER- UND VERKÄUFERTYPEN
Die Differenzierung der Käufer- und Verkäufertypen erfolgt in Anlehnung an die von der gif-Kompetenzgruppe Research erarbeiteten Investorentypen (Leitfaden zur Berichterstattung über den Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien, Mai 2014).

SHARE-DEAL
Bei einem Share-Deal handelt es sich um den Erwerb von Anteilen an einer Objekt- oder einer Immobiliengesellschaft. Der Erwerb der Immobilie ist dabei das primäre Motiv des Investments. Die Höhe des erworbenen Share-Anteils ist für die Wertung als Immobilientransaktion hierbei nicht relevant.

LEISTUNGEN
GERMAN PROPERTY PARTNERS

Sie möchten bei Ihren Immobiliengeschäften in Deutschland mit einem Ansprechpartner zusammenarbeiten, der Sie in allen Fragen zu Gewerbe-Immobilien kompetent und sachkundig unterstützt.

Unser Leistungsspektrum deckt sowohl Immobilien-Investments als auch die gewerbliche Vermietung ab. Wir verfügen über Kenntnisse zu allen Risikoklassen und Objektarten. Für Investoren übernehmen wir deutschlandweit den An- und Verkauf von Büro,- Hotel-, Lager-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien sowie Wohnanlagen als Einzelobjekte oder in Portfolios. Auch bei Vorbereitungen zu Projektentwicklungen unterstützen wir Sie gern.

Durch den Bankenhintergrund von zweien unserer Partner sind uns die Gepflogenheiten der Finanzbranche bestens vertraut. Auch bei Ihrer Suche nach Büro-, Einzelhandels-, Industrie-, Lager- und Logistikflächen sowie Spezialnutzungen unterstützen wir Sie mit fundierten Vor-Ort-Kenntnissen und hervorragenden regionalen Kontakten.

Darüber hinaus bieten wir Ihnen unternehmerisches Immobilienmanagement an sowie ein auf Ihre Vorhaben zugeschnittenes Research. Mit weiteren Dienstleistungen aus den Bereichen Finanzierung, Fonds- und Asset-Management und Verwaltung erhalten Sie bei uns alles, was Ihr Vorhaben wirkungsvoll und langfristig nach vorn bringt.

Deutschlandweit

- » Hamburg
- » Berlin
- » Düsseldorf
- » Köln | Bonn
- » Frankfurt
- » Stuttgart
- » München

Leistungen

- » Immobilien-Investments
- » Gewerbliche Vermietung
- » Unternehmerisches Immobilienmanagement (CREM)
- » Research
- » Bank- und Finanzierungsleistungen
- » Eigenkapitalfinanzierung für Projektentwicklungen
- » Fonds- und Asset-Management
- » Immobilienverwaltung
- » Immobilienbewertung (Gutachten)
- » Land- und forstwirtschaftliche Immobilien

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche von uns getätigten Aussagen unverbindlich sind. Diese basieren überwiegend auf Angaben Dritter. Der Marktbericht dient ausschließlich der allgemeinen Information unserer Kunden.

Grossmann & Berger GmbH • Immobiliendienstleister • Bleichenbrücke 9 (Stadthöfe) • D-20354 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 / 350 80 2 - 0 • Fax: +49 (0)40 / 350 80 2 - 36 • info@grossmann-berger.de • www.grossmann-berger.de
Geschäftsführer: Holger Michaelis, Andreas Rehberg, Lars Seidel, Axel Steinbrinker
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Brockmann • Registereintrag: Hamburg B 25866
Berufsaufsichtsbehörde: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt, Klosterwall 2, 20095 Hamburg
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a UStG: DE 118 556 939

Anteon Immobilien GmbH & Co. KG • Ernst-Schneider-Platz 1 • D-40212 Düsseldorf
Tel.: +49 (0)211 / 58 58 89 - 0 • Fax: +49 (0)211 / 58 58 89 - 88 • immobilien@anteon.de
Geschäftsführende Gesellschafter: Guido Nabben, Heiko Piekarski, Jens Reich, Dirk Schäfer, Marius Varro
Gewerbeerlaubnis: Die Erlaubnis gemäß § 34 c der Gewerbeordnung wurde auflagenfrei erteilt durch die Landeshauptstadt Düsseldorf Stadtverwaltung, Amt 32, Telefon 0211 / 89-23223 • Anteon Immobilien GmbH & Co. KG, Sitz in Düsseldorf, Registergericht Düsseldorf HRA 19934, Komplementärin: Anteon Verwaltungsgesellschaft mbH, Sitz Düsseldorf, Registergericht Düsseldorf HRB 58418
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a des Umsatzsteuergesetzes DE 259 465 200

Greif & Contzen Immobilien GmbH • Pferdmengesstraße 42 • D-50968 Köln
Tel.: +49 (0) 221 / 93 77 93 - 0 • Fax: +49 (0)221 / 93 77 93 - 77 • gpp@greif-contzen.de
Geschäftsführer: Theodor J. Greif, Rainer Krauß
Amtsgericht: HR-Ort: Köln, HR-Nummer: 11414
Berufsaufsichtsbehörde: Stadt Köln, Ordnungsamt, Postfach 103564, 50475 Köln
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a UstG: DE 123 055 006

blackolive advisors GmbH • Reuterweg 18 • D-60323 Frankfurt
Tel.: +49 (0)69 / 907 44 87 - 0 • Fax +49 (0)69 / 907 44 87 - 10 • gpp@blackolive.de • www.blackolive.de
Geschäftsführer: Oliver Schön, Rainer Hamacher
Erlaubnis nach § 34c GewO erteilte das Ordnungsamt Frankfurt
Zuständige Aufsichtsbehörde Gewerbe- und Ordnungsamt Frankfurt, Kleyerstraße 86, 60326 Frankfurt am Main
Handelsregister und Handelsregisternummer: Amtsgericht Frankfurt, HRB 93813
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a UStG: DE 283 390 909

E & G Real Estate GmbH • Börsenplatz 1 • D-70174 Stuttgart
Tel.: +49 (0)711 / 20702-700 • Fax +49 (0)711 / 20702-702 • gpp@eug-re.de • www.eug-realestate.de
Geschäftsführer: Mario Caroli, Björn Holzwarth
Zuständige Aufsichtsbehörde: Amt für öffentliche Ordnung, Gewerbe- und Gaststättenbehörde, Eberhardstraße 37, 70173 Stuttgart
Handelsregister und Handelsregisternummer: Amtsgericht Stuttgart, HRB 733293
Verantwortlich nach § 55 Abs. 2 RStV: Björn Holzwarth, Geschäftsführer
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a UStG: DE 257 361 630

GERMAN PROPERTY PARTNERS

Kontakt

Grossmann & Berger GmbH
Standorte: Hamburg, Berlin

Bleichenbrücke 9 (Stadthöfe)
D-20354 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 / 350 80 2 - 0
Fax: +49 (0)40 / 350 80 2 - 36
Mail: gpp@grossmann-berger.de
www.grossmann-berger.de

blackolive advisors GmbH
Standort: Frankfurt

Reuterweg 18
D-60323 Frankfurt
Tel.: +49 (0)69 / 907 44 87 - 0
Fax: +49 (0)69 / 907 44 87 - 10
Mail: gpp@blackolive.de
www.blackolive.de

Anteon Immobilien GmbH & Co. KG
Standort: Düsseldorf

Ernst-Schneider-Platz 1
D-40212 Düsseldorf
Tel.: +49 (0)211 / 58 58 89 - 0
Fax: +49 (0)211 / 58 58 89 - 88
Mail: gpp@anteon.de
www.anteon.de

E & G Real Estate GmbH
Standorte: Stuttgart, München

Börsenplatz 1
D-70174 Stuttgart
Tel.: +49 (0)711 / 20702 - 700
Tel.: +49 (0)89 / 17 95 94 - 10
Mail: gpp@eug-re.de
www.eug-re.de

GREIF & CONTZEN Immobilien GmbH
Standort: Köln | Bonn

Pferdmengesstraße 42
D-50968 Köln
Tel.: +49 (0)221 / 93 77 93 - 0
Fax: +49 (0)221 / 93 77 93 - 77
Mail: gpp@greif-contzen.de
www.greif-contzen.de

Bildnachweis: Titel, S. 24: E & G Real Estate GmbH; S. 3: Anteon Immobilien GmbH; S. 2, 8, 11, 15, 17: Fotolia; S. 13, 19, 21, 23: Shutterstock