



Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt und Bürovermietungsmarkt
Deutschland Q3 2017



Ein Partner – Alle Leistungen – Alle Assetklassen

Lernen Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen die NAI apollo group mit ihren inhabergeführten Partnerunternehmen deutschlandweit bietet, kennen. Gerne informieren wir Sie in einem persönlichen Gespräch über den Mehrwert, den Ihnen unser Netzwerk bietet. Wir freuen uns auf Sie! Mit Büros in Frankfurt am Main, Hamburg, Berlin, München, Köln/Bonn, Düsseldorf, Mannheim, im Ruhrgebiet und Ulm sind wir deutschlandweit präsent. Als Partner von NAI Global bieten wir unseren Kunden weltweit Zugang zu über 7.000 Immobilienspezialisten in 400 Partnerbüros.

Starke Partnerschaft – deutschlandweit!

NAI apollo group ist das führende Netzwerk unabhängiger Immobilienberatungsunternehmen in Deutschland. Seit mehr als 29 Jahren beraten unsere aktiven Partner nationale und internationale Unternehmen mit nachhaltigem Erfolg. Das Leistungsspektrum unserer Gruppe umfasst die Bereiche Verkauf, Vermietung, Baumanagement, Bewertung, Research, Investment-Management sowie Property- und Asset-Management.

NAI apollo group – Ihr Partner für Deutschland

Berlin – Kasten-Mann Real Estate Advisors

Hamburg – VÖLCKERS & CIE Immobilien

München – NAIapollo

Frankfurt am Main – NAIapollo

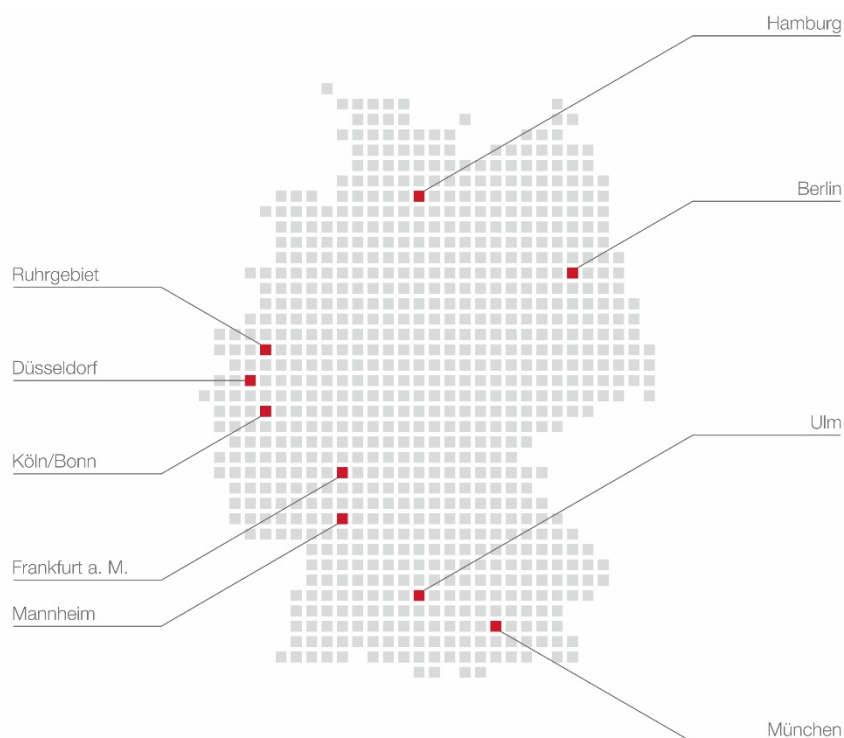
Düsseldorf – corealis Commercial Real Estate

Köln / Bonn – Larbig & Mortag Immobilien

Ulm – Objekta Real Estate Solutions

Ruhrgebiet – CUBION Immobilien

Mannheim – STRATEGPRO REAL ESTATE



Flächenumsatz

Die überdurchschnittliche Marktentwicklung des Berliner Büroflächenmarktes hält auch im dritten Quartal 2017 an. So ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 310.000 m² registriert worden, der damit 14,8 % über dem bereits sehr guten Vorjahresquartal liegt. Für die ersten neun Monate summiert sich der Umsatz auf insg. 705.000 m². Damit bewegt sich das aktuelle Ergebnis nicht nur 23.000 m² über den ersten drei Quartalen 2016, sondern in Richtung eines neuen Rekordes. Unverändert sind die größten Deals durch die BlmA für das Bundeskriminalamt mit dem Eigennutzerkauf der ehemaligen Vattenfall-Zentrale mit einer Größe von über 47.000 m² Bürofläche sowie durch Zalando im ehemaligen Kaufhof am Ostbahnhof mit 42.500 m² Bürofläche sowie 34.000 m² im Cuvry Campus getätigt worden. Mit einer ungebrochen dynamischen Nachfrage im vierten Quartal wird das Gesamtjahr 2017 mit einem Flächenumsatz von 900.000 bis 1,0 Mio. m² enden.

Angebot & Leerstand

Die positive Marktentwicklung hat die Flächenverfügbarkeit erneut sinken lassen. Derzeit liegt die Leerstandsrate bei 2,4 %. In zentralen Lagen herrscht teilweise Vollvermietung. Dies führt zu Ausweichprozessen der Nutzer auf dezentralere Lagen.

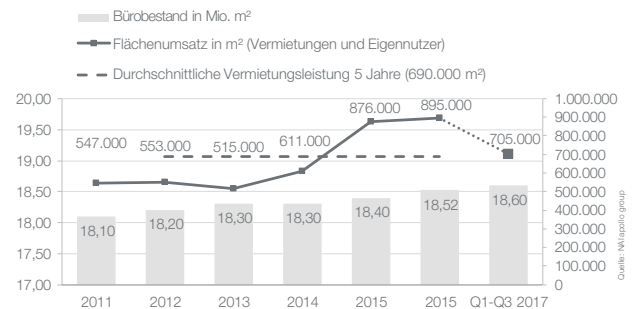
Mieten

Die aktuelle Nachfrage- und Angebotssituation hat das Mietniveau auch im dritten Quartal spürbar ansteigen lassen. Entsprechend hat die Spitzenmiete gegenüber dem Vorjahr um 16,7 % auf aktuell 30,00 €/m² zugelegt. Bei der Durchschnittsmiete beträgt der Zuwachs 11,0 % auf nun 17,10 €/m². Ein Ende des Mietpreisanstieges ist in der aktuellen Marktlage nicht absehbar.

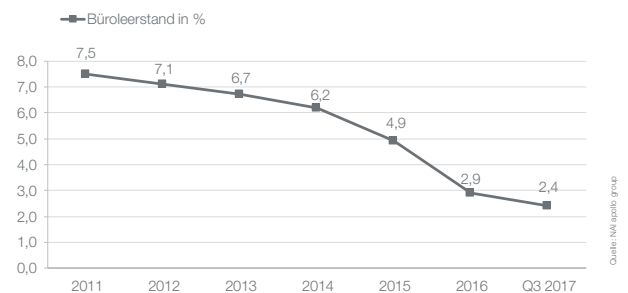
Investmentmarkt

Der Berliner Büroinvestmentmarkt ist in den ersten neun Monaten durch ein fulminantes Marktgeschehen geprägt und erreicht bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein neues Rekordergebnis. Insgesamt beträgt das Bürotransaktionsvolumen 3,93 Mrd. Euro, womit es 141,1 % über dem Vorjahresniveau liegt. Damit übertrifft es zudem den alten Rekord von 2015 um 10,7 %. Zu dem sehr guten Abschneiden haben weitere Megadeals im dritten Quartal beigetragen. Hierzu zählen der Verkauf des Sony Centers für 1,1 Mrd. Euro an Oxford Properties und Madison International Realty sowie die neue Allianz-Zentrale in Adlershof für 318 Mio. Euro an Hines für einen Fonds von Vestas Investment Management. Weitere Assets in der Verkaufspipeline werden den Rekord für das Gesamtjahr noch stärker anwachsen lassen. Die ungebremste Nachfrage gepaart mit der aktuellen Büromarktentwicklung spiegelt sich in einer abermaligen Reduzierung der Spitzenrendite um weitere 10 Basispunkte auf aktuell 3,10 % wider.

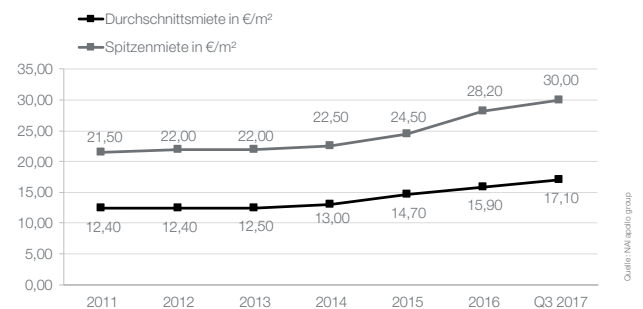
Bestand & Umsatz



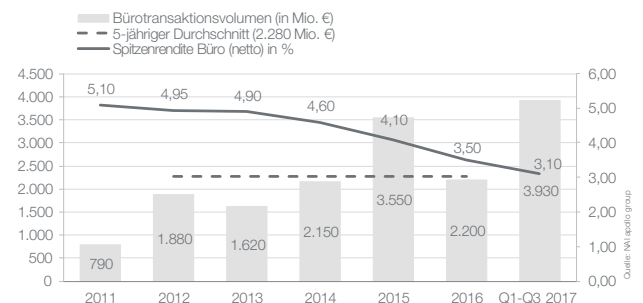
Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Flächenumsatz

Der Hamburger Bürofleichenmarkt ist in den ersten drei Quartalen 2017 durch eine sehr positive Entwicklung gekennzeichnet. So ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 459.000 m² erzielt worden. Damit bewegt es sich nicht nur rund 10 % über dem bereits sehr hohen Vorjahreswert, sondern stellt eines der besten Resultate der letzten Jahre dar. Großabschlüsse oberhalb von 10.000 m² tragen fast 20 % zu diesem Ergebnis bei. Hierzu zählen u.a. Olympus mit 34.500 m² und Gruner + Jahr mit 34.000 m². Daneben zeigt sich der Trend von verstärkten Anmietungen durch Co-Working Anbieter. Nachdem WeWork bereits im ersten Quartal 7.800 m² im Hanse-Forum am Axel-Springer-Platz 3 angemietet hatte, hat dieser im dritten Quartal u.a. für weitere 6.500 m² in der Europa Passage unterzeichnet. Beide Abschlüsse des Co-Working Anbieters erfolgten durch die Vermittlung von VÖLCKERS & CIE sowie NAI apollo, beides Partner der NAI apollo group. Mit der derzeitigen Marktnachfrage ist für das Gesamtjahr 2017 ein Umsatz im Bereich von 600.000 m² als realistisch einschätzbar.

Angebot & Leerstand

Der aktuelle Flächenleerstand des Hamburger Büromarktes liegt zum Ende des dritten Quartals bei 4,9 % und damit 0,4 %-Punkte unter dem Vorjahreswert. Mit einer weiterhin positiven Marktentwicklung wird die Leerstandsquote im finalen Quartal nochmals spürbar nachgeben.

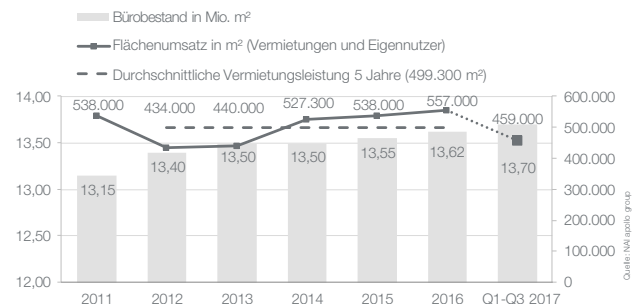
Mieten

Infolge der hohen Nachfrage nach modernen Flächen steigt die Spitzenmiete in Hamburg im dritten Quartal 2017 um 1,50 €/m² im Vergleich zum Vorjahr auf aktuell 26,50 €/m². Die Durchschnittsmiete rangiert zum Stand Ende September bei 15,10 €/m² und ist innerhalb der letzten zwölf Monate um 1,3 % angestiegen.

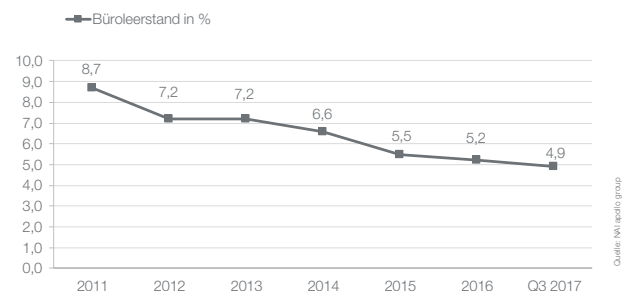
Investmentmarkt

Innerhalb der ersten drei Quartale 2017 sind auf dem Hamburger Büroinvestmentmarkt Verkäufe in Höhe von 1,1 Mrd. Euro erfasst worden. Damit bleibt das aktuelle Jahr deutlich hinter dem Vorjahreszeitraum mit 1,89 Mrd. Euro zurück. Unverändert ist dies in einer limitierten Produktverfügbarkeit und nicht in einer mangelnden Nachfrage begründet. Der größte Deal des dritten Quartals ist der Verkauf des „Neuen Steintors“ für 77 Mio. Euro an den Fonds „Berenberg Real Estate Hamburg“. Trotz einiger in der Vermarktung befindlicher Assets wird das Transaktionsvolumen im Gesamtjahr 2017 im besten Fall im Bereich des langjährigen Durchschnitts liegen. Die hohe Nachfrage bei begrenzter Produktverfügbarkeit hat die Spitzenrendite für Büroimmobilien im dritten Quartal um weitere 5 Basispunkte auf nun 3,20 % sinken lassen.

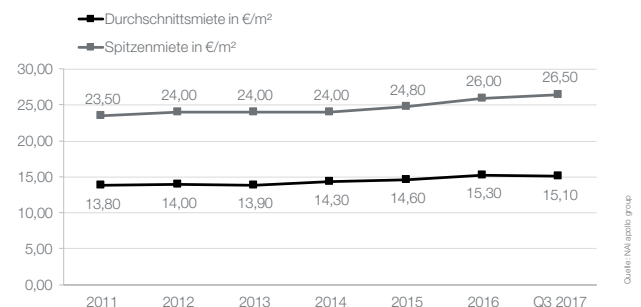
Bestand & Umsatz



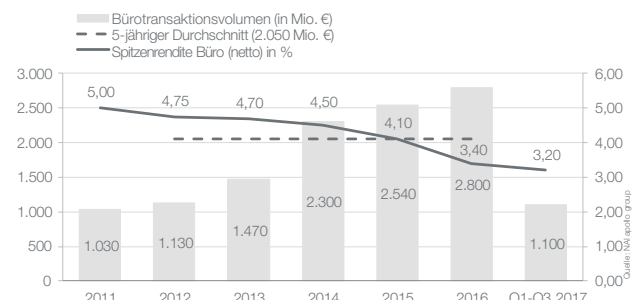
Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen





Flächenumsatz

Die positive Entwicklung des Münchener Büroflächenmarktes setzt sich auch im dritten Quartal 2017 fort. In den Monaten Juli bis September ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 181.000 m² erfasst worden und damit 10.000 m² bzw. 5,8 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Für die ersten drei Quartale summiert sich das Volumen auf insgesamt 592.000 m². Auch dieser Wert liegt mit einem Plus von 6,3 % leicht über dem der ersten neun Monaten des Jahres 2016. Infolge des Flächenmangels in zentralen Lagen ist der Umsatzanteil im Umland spürbar gestiegen. So sind die größten Abschlüsse des Jahres auch in dezentralen Lagen erfolgt. Hierzu zählen die Umsätze durch Infineon mit 15.000 m² sowie durch die Deutsche Pfandbriefbank mit über 13.000 m². Aktuelle Gesuche lassen auch ein erfreuliches viertes Quartal erwarten. Dementsprechend wird für das Gesamtjahr ein Umsatz von rund 800.000 m² prognostiziert.

Angebot & Leerstand

Der Trend des Leerstandsabbaus setzt sich auch im dritten Quartal ungebrochen fort. Neben der sehr guten Umsatzentwicklung trägt auch die mangelnde spekulative Neubautätigkeit dazu bei. Aktuell beträgt die Leerstandsquote nur noch 3,4 % für den Gesamtmarkt. In zentralen Lagen tendiert die Flächenverfügbarkeit gegen Null. Unverändert ist eine leichte Entspannung des Flächenangebotes frühestens ab dem Jahr 2019 wahrscheinlich, wenn das Angebot spekulativ errichteter Büroflächen zunimmt.

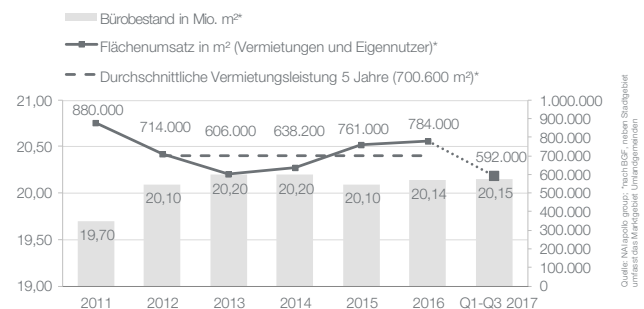
Mieten

Infolge des immer knapper werdenden Flächenangebotes im Innenstadtbereich ist die Spitzenmiete im dritten Quartal auf 36,00 €/m² angestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr hat diese um 4,3 % zugelegt. Nachdem die Durchschnittsmiete bereits im zweiten Quartal einen Zuwachs verbucht hat, ist diese im dritten Quartal durch ein weiteres Plus geprägt. Aktuell rangiert die Durchschnittsmiete bei 16,60 €/m². Auch in den nächsten Quartalen ist mit einer positiven Mietpreisentwicklung zu rechnen.

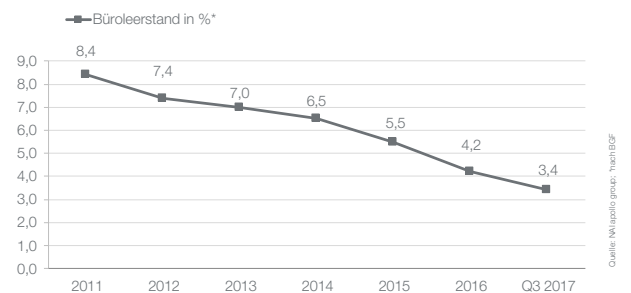
Investmentmarkt

Im dritten Quartal 2017 verzeichnet der Münchener Investmentmarkt für Büroimmobilien ein Anlagevolumen in Höhe von 870 Mio. Euro. Getragen wird dieses Ergebnis u.a. durch Großinvestments im dreistelligen Millionenbereich. In den ersten neun Monaten summiert sich das Volumen auf insgesamt 2,57 Mrd. Euro und liegt somit leicht über dem Vorjahresniveau. Weitere in der Vermarktung befindliche Büroimmobilien werden im vierten Quartal zum Abschluss kommen. Entsprechend kann ein Bürotransaktionsvolumen deutlich oberhalb des langjährigen Durchschnitts prognostiziert werden. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien ist um weitere 5 Basispunkte auf nun 3,10 % gesunken.

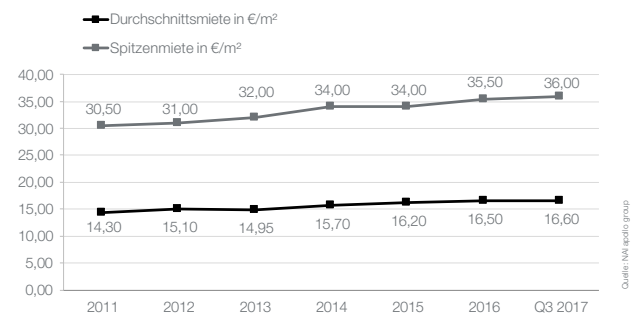
Bestand & Umsatz



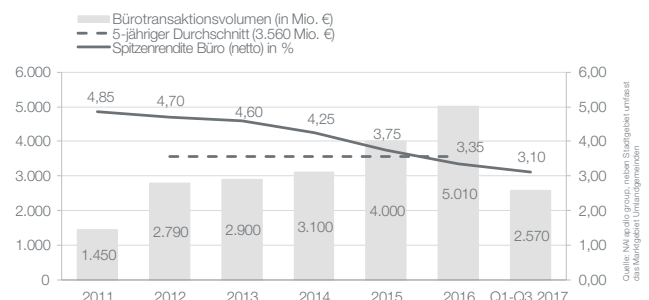
Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Flächenumsatz

Der Frankfurter Büroflächenmarkt (inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei) hat im dritten Quartal 2017 an die sehr positive Entwicklung des ersten Halbjahres anschließen können. Mit einem Flächenumsatz von 183.900 m² durch Vermietungen und Eigennutzer sind die Monate Juli bis September 2017 das stärkste dritte Quartal der letzten zehn Jahre. Für die ersten neun Monate 2017 summiert sich der Umsatz auf 432.200 m², womit der Vorjahreswert um rund ein Viertel übertrumpft worden ist. Hiermit befindet sich der Frankfurter Büromarkt auf Rekordjagd und wird auf Jahressicht aller Voraussicht nach den zweithöchsten Flächenumsatz seit dem Jahr 2000 (725.000 m²) erzielen.

Zu den größten Deals sowohl des dritten Quartals als auch des Gesamtjahres 2017 zählen der Eigennutzerkauf des MainParks (Kaiserleistraße 29-35) mit ca. 27.500 m² Bürofläche durch die Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba) sowie die Anmietung von 14.400 m² in der Mainzer Landstraße 277-293 durch die Stadt Frankfurt am Main.

Angebot & Leerstand

Im dritten Quartal 2017 sind keine nennenswerten Büroflächen fertiggestellt worden. Hingegen summieren sich die Abgänge auf 18.000 m². Als Resultat hiervon sinkt der Bürobestand zum Ende des dritten Quartals 2017 auf 11,37 Mio. m². Innerhalb der letzten drei Monate hat sich der Leerstand um weitere 74.000 m² auf 1,07 Mio. m² reduziert, was einer Quote von 9,4 % entspricht.

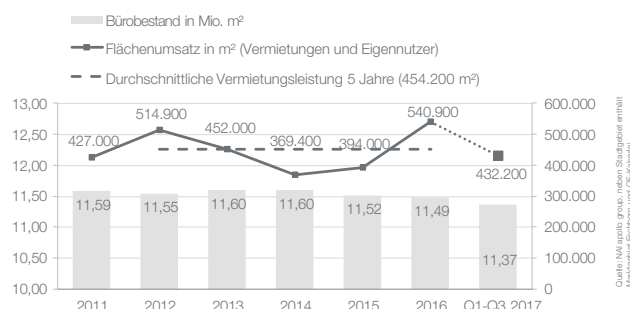
Mieten

Großanmietungen in hochpreisigen Projektentwicklungen, wie dem Omniturm oder dem Four, wirken sich im dritten Quartal 2017 auf das Mietniveau aus. So steigt die Durchschnittsmiete im Vergleich zum Vorjahr um 1,00 €/m² auf nun 20,10 €/m². Bei der Spitzenmiete ist ein Zuwachs von 0,20 €/m² auf aktuell 39,20 €/m² registriert worden.

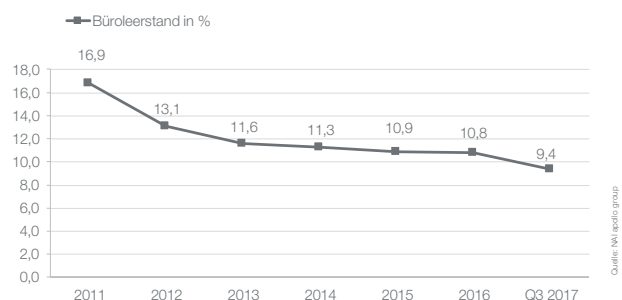
Investmentmarkt

Der Frankfurter Transaktionsmarkt für Büroimmobilien ist im dritten Quartal 2017 durch einige großvolumige Verkäufe geprägt worden. Hierzu zählen u.a. der Erwerb des Grand Central durch Amundi für geschätzt mehr als 300 Mio. Euro sowie das Eschborn Plaza an ein Konsortium unter Führung von Aurec für 236 Mio. Euro. Insgesamt beläuft sich das Investmentvolumen für Büros in den Monaten Juli bis September 2017 auf 1,08 Mrd. Euro. Für die ersten drei Quartale summiert es sich auf 3,17 Mrd. Euro, womit es 28,1 % über dem Vorjahreszeitraum liegt. Weitere erwartete Großabschlüsse werden auch das finale Quartal prägen. Insofern kann für das Gesamtjahr 2017 ein Büroinvestmentvolumen im Bereich des Vorjahres prognostiziert werden. Die hohe Nachfrage hat die Spitzenrendite für Büroimmobilien um zusätzliche 5 Basispunkte auf nun 3,45 % sinken lassen.

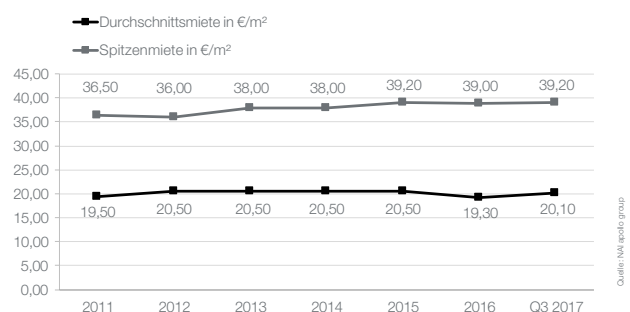
Bestand & Umsatz



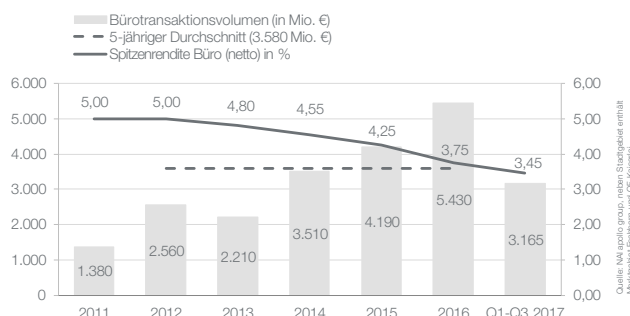
Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Flächenumsatz

Der Düsseldorfer Büroflächenmarkt inklusive Ratingen, Neuss, Erkrath und Hilden hat sich im dritten Quartal 2017 verhalten entwickelt. Im Zeitraum Juli bis September ist ein Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 73.000 m² erfasst worden. Damit liegt es sowohl unter dem Vorquartal mit 110.000 m² sowie dem Vorjahresquartal mit 93.000 m². Für die ersten drei Quartale 2017 summiert sich der Umsatz auf 293.000 m². Dies sind 7,3 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Unverändert sind die größten Deals des laufenden Jahres der Abschluss der HSBC an der Hansaallee über ca. 20.000 m², der Creditreform über 14.000 m² in Neuss sowie vom Bankhaus Lampe über rund 13.000 m² in der Schwannstraße. Aktuelle Gesuche deuten allerdings auf ein zufriedenstellendes viertes Quartal hin, weshalb für das Gesamtjahr 2017 die Umsatzprognose im Bereich von 400.000 m² bestehen bleiben kann.

Angebot & Leerstand

Obwohl die Umsatzleistung leicht nachgegeben hat, ist die Flächenverfügbarkeit gesunken. Zum Ende des dritten Quartals 2017 beläuft sich die Leerstandsquote auf 7,9 %, die somit innerhalb der letzten zwölf Monate um 0,7 %-Punkte abgenommen hat. Derzeitige Projektentwicklungen werden kurzfristig zu keiner Angebotsausweitung führen, da diese durch hohe Vorvermietungsquoten geprägt sind.

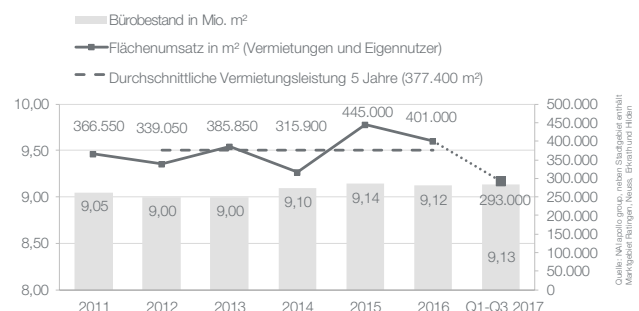
Mieten

Die Spitzenmiete im Düsseldorfer Markt ist im dritten Quartal 2017 stabil bei 26,50 €/m² geblieben. Das Niveau der Durchschnittsmiete liegt aktuell bei 14,50 €/m². Mit zunehmender Flächenknappheit in zentralen Lagen ist mit einem Anstieg der Mieten zu rechnen.

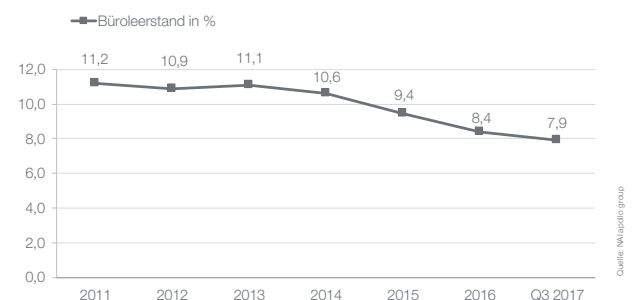
Investmentmarkt

In den ersten drei Quartalen 2017 ist der Düsseldorfer Büroinvestmentmarkt durch eine positive Entwicklung gekennzeichnet. Das Bürotransaktionsvolumen beträgt insgesamt 1,28 Mrd. Euro und bewegt sich damit 59,0 % über dem Vorjahreswert. Zu den größten Verkäufen des dritten Quartals sowie des bisherigen Jahresverlaufs zählt u.a. der Verkauf der ehemaligen Konzernzentrale von E.ON für geschätzte 100 Mio. Euro an einen Fonds von JP Morgan. Daneben hat die Commerz Real das „Quatron“ für 62,3 Mio. Euro an den Spezialfonds „City Office Germany“ von AEW veräußert. Im vierten Quartal erwartete Abschlüsse werden das Büroinvestmentvolumen weiter beflügeln, weshalb für das Gesamtjahr ein neuer Rekord ansteht. Die ausgeprägte Nachfrage nach Büroimmobilien in Düsseldorf hat die Spitzenrendite für Büroimmobilien im dritten Quartal um 10 Basispunkte auf nun 3,80 % sinken lassen.

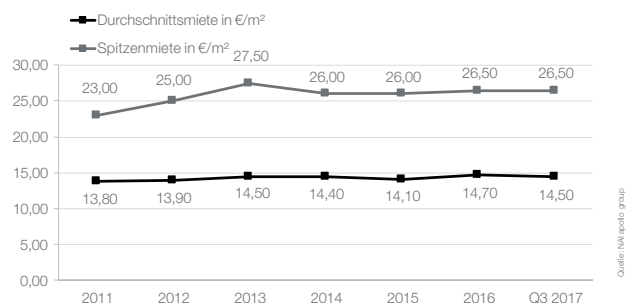
Bestand & Umsatz



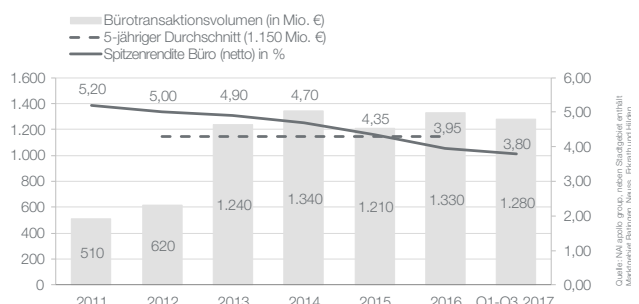
Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



BERLIN

KASTEN-MANN Real Estate Advisors GmbH & Co. KG
Dirk C. Kasten
Hardenbergstraße 27 10623 Berlin
Telefon: + 49 (0) 30 - 600 31 55 - 0
info@kasten-mann.de www.kasten-mann.de

HAMBURG

VÖLCKERS & CIE Immobilien GmbH Real Estate Advisors
Jochen Völckers
Raboisen 5 20095 Hamburg
Telefon: + 49 (0) 40 - 485 052 - 0
info@voelckers.de www.voelckers.de

MÜNCHEN

apollo real estate UG
Thilo Hecht
Theresienstraße 35 80333 München
Telefon: +49 (0) 89 - 461 33 27 - 0
info@nai-apollo.de www.nai-apollo.de

FRANKFURT AM MAIN

apollo real estate GmbH & Co. KG
Chartered Surveyors
Martin Angersbach
Schillerstraße 20 60313 Frankfurt am Main
Telefon: + 49 (0) 69 - 970 505 - 0
info@nai-apollo.de www.nai-apollo.de

DÜSSELDORF

corealis Commercial Real Estate GmbH
Jens Reuther
Luisenstraße 9 40215 Düsseldorf
Telefon: + 49 (0) 211- 522 88 47 - 0
info@corealis.de www.corealis.de

KÖLN / BONN

Larbig & Mortag Immobilien GmbH
Uwe Mortag
Theodor-Heuss-Ring 23 50668 Köln
Telefon: +49 (0) 221 - 998 997 - 0
info@larbig-mortag.de www.larbig-mortag.de

ULM

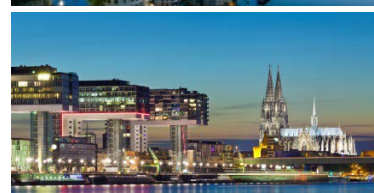
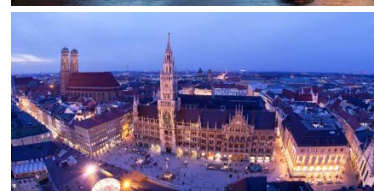
Objekta Real Estate Solutions GmbH
Matthias Kralisch
Neue Straße 85 89073 Ulm
Telefon: + 49 (0) 731- 407 026 - 70
info@objekta-realestate.de www.objekta-realestate.de

RUHRGEBIET

CUBION Immobilien AG
Markus Büchte
Akazienallee 65 45478 Mülheim an der Ruhr
Telefon: + 49 (0) 208 - 97 067 - 0
kontakt@cubion.de www.cubion.de

MANNHEIM – HEIDELBERG

STRATEGPRO Real Estate GmbH
Michael Christ
Mollstraße 41 68165 Mannheim
Telefon: +49 (0) 621 - 736 06 756
info@strategpro.de www.strategpro.de



Copyright © NAI apollo group 2017.

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. Die NAI apollo group übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung der NAI apollo group publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.