



Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt und Bürovermietungsmarkt
Deutschland H1 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, Stuttgart, 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

Stuttgart – NAIapollo

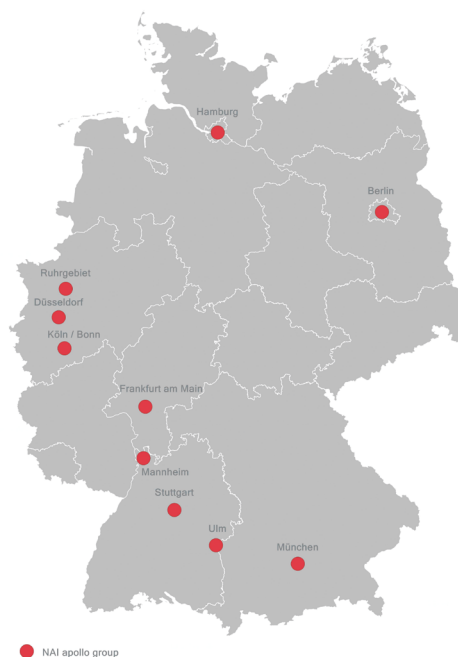
Düsseldorf – corealis Commercial Real Estate

Köln / Bonn – Larbig & Mortag Immobilien

Ulm – Objekta Real Estate Solutions

Ruhrgebiet – CUBION Immobilien

Mannheim – STRATEGPRO REAL ESTATE



Flächenumsatz

Der Berliner Büroflächenmarkt schließt das erste Halbjahr 2017 mit einer überdurchschnittlichen Performance ab. Insgesamt ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 395.000 m² erfasst worden, womit es sich nur leicht unter dem Vergleichszeitraum des Rekordjahres 2016 bewegt. Auf das zweite Quartal entfallen davon 190.000 m². Dies ist ein Plus von 7,3 % im Vergleich zum Vorjahresquartal. Neben dem größten Deal, dem Eigennutzerkauf der ehemaligen Vattenfall-Zentrale durch die BImA für das Bundeskriminalamt mit einer Größe von über 47.000 m² Bürofläche, sind der zweit- und drittgrößte Abschluss jeweils durch Zalando getätigt worden. So wird Zalando 42.500 m² Bürofläche im ehemaligen Kaufhof am Ostbahnhof sowie 34.000 m² im Cuvry Campus beziehen. Wenngleich die Flächenknappheit die Marktdynamik beeinträchtigt, kann infolge der hohen Nachfrage für das Gesamtjahr 2017 ein Flächenumsatz weit über 800.000 m² prognostiziert werden.

Angebot & Leerstand

Die fulminante Entwicklung des Vermietungsmarktes bei gleichzeitiger Abwesenheit von spekulativen Bürofertigstellungen lässt die Flächenverfügbarkeit unverändert sinken. Die Leerstandsquote rangiert zum Ende des zweiten Quartals bei nur noch 2,5 %. Somit kann von einer Vollvermietung gesprochen werden.

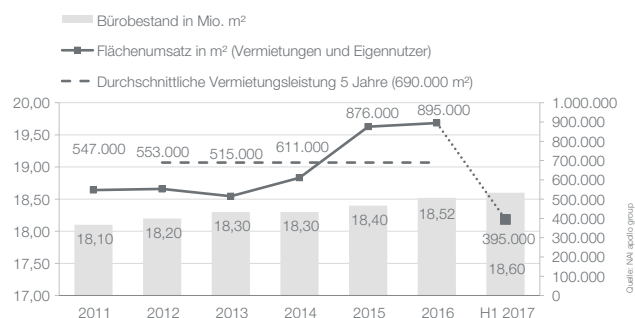
Mieten

Die angespannte Marktsituation mit einer ungebrochenen Nachfrage bei sehr begrenzter Flächenverfügbarkeit schlägt sich im zweiten Quartal weiter auf die Mietpreisentwicklung nieder. Die Spitzenmiete ist im Jahresvergleich um 16,9 % auf aktuell 29,80 €/m² und die Durchschnittsmiete um 11,8 % auf nun 17,10 €/m² angestiegen.

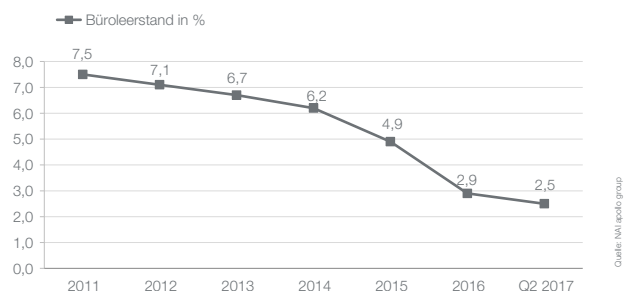
Investmentmarkt

Im ersten Halbjahr 2017 sind auf dem Berliner Investmentmarkt Bürotransaktionen in Höhe von insgesamt 1,8 Mrd. Euro erfasst worden. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wurde damit mehr als eine Verdoppelung realisiert (H1 2016: 760 Mio. Euro). Zu den größten Bürotransaktionen in der Hauptstadt zählen das Projekt „EightFloors“, das für 175 Mio. Euro an die Allianz veräußert wurde, sowie das Zalando Headquarter, das durch Capstone Asset Management für 196 Mio. Euro erworben wurde. Mit einer gut gefüllten Verkaufspipeline, u.a. einiger Trophy Immobilien, wird das Bürotransaktionsvolumen im Jahr 2017 nahe an das Rekordjahr 2015 reichen und dieses eventuell auch übertreffen können. Die große Nachfrage nach Berliner Büroimmobilien zeigt sich in einer weiteren Reduktion der Spitzenrendite um 5 Basispunkte auf derzeit 3,20 %.

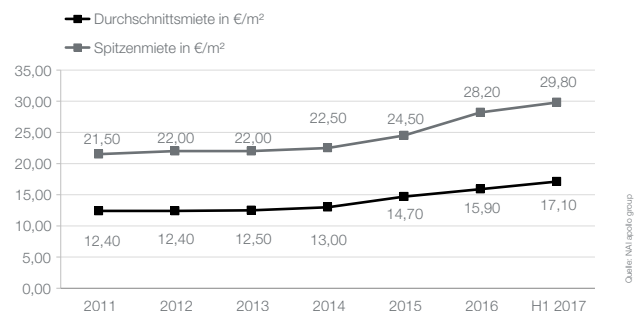
Bestand & Umsatz



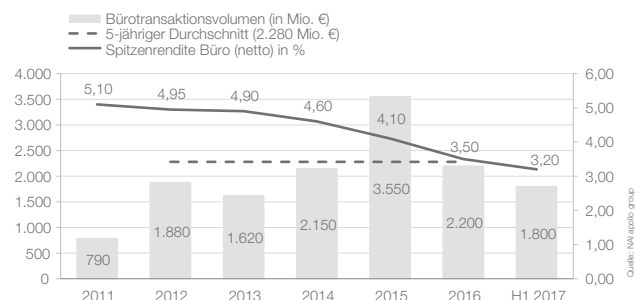
Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Flächenumsatz

Der Hamburger Büroflächenmarkt präsentiert sich in den ersten sechs Monaten 2017 mit einer der besten jemals erfassten ersten Jahreshälften. Insgesamt ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 297.000 m² erzielt worden. Das Vorjahresergebnis konnte damit um 24,3 % übertroffen werden. Wenngleich die positive Entwicklung nahezu alle Größenklassen betrifft, sind allein die beiden größten Abschlüsse für fast ein Fünftel des Volumens verantwortlich. So hat Olympus für eine projektierte, neue Europazentrale mit 34.500 m² einen Mietvertrag unterschrieben. Daneben ist die Interimsanmietung der Universität Hamburg im Überseering 35 mit 19.700 m² der zweitgrößte Deal der ersten sechs Monate 2017. Für den weiteren Jahresverlauf ist mit unverändert regem Nutzerinteresse zu rechnen. Entsprechend ist für das Jahr 2017 ein Büroflächenumsatz deutlich oberhalb der 500.000 m²-Marke prognostizierbar.

Angebot & Leerstand

Die hohe Umsatzdynamik gepaart mit geringer Flächenverfügbarkeit in aktuellen Fertigstellungen hat auch im zweiten Quartal den Leerstand weiterhin abnehmen lassen. Zum Stand 30.06.2017 liegt die Leerstandsquote im Hamburger Markt bei 4,9 % und damit 0,4 %-Punkte unterhalb des Vorjahreswertes.

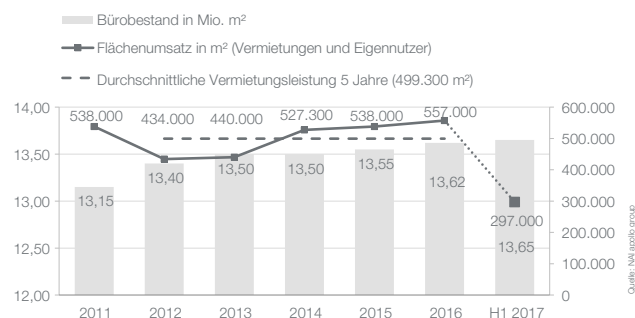
Mieten

Die Spitzenmiete in Hamburg bleibt zum Ende des zweiten Quartals im Vorquartalsvergleich noch stabil bei 26,00 €/m², jedoch ist mit einem erneuten Anstieg zu rechnen. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum weist diese hingegen ein Plus von 4,0 % auf. Eine leichte Abnahme verbucht die Durchschnittsmiete von 15,30 €/m² im ersten Quartal auf aktuell 15,00 €/m².

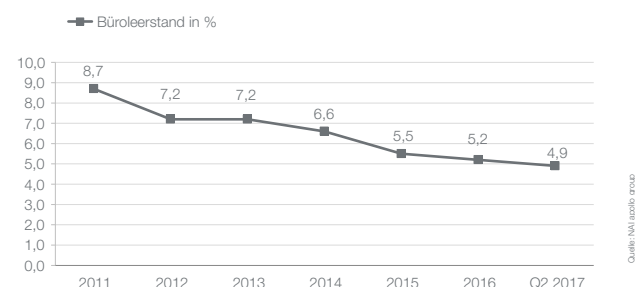
Investmentmarkt

Auf dem Hamburger Büroinvestmentmarkt sind in den ersten sechs Monaten deutlich weniger Investments als im Vorjahreszeitraum erfasst worden. Während die Nachfrage unverändert hoch ist, limitiert die Produktverfügbarkeit ein höheres Transaktionsgeschehen. Insgesamt beläuft sich das gehandelte Volumen in den beiden ersten Quartalen 2017 auf 800 Mio. Euro und liegt damit rund ein Drittel unter dem Vorjahreswert. Zu den größten Verkäufen zählen weiterhin die Veräußerung der Allianz-Zentrale in der Hamburger City Nord an Amundi für ca. 97 Mio. Euro sowie der Erwerb der "Zeisestudios" an der Friedensallee in Hamburg-Ottensen durch AXA für ca. 80 Mio. Euro. Für das Gesamtjahr kann ein Transaktionsvolumen von bis zu 2,0 Mrd. Euro prognostiziert werden. Im Zuge der hohen Nachfrage und dem geringen Angebot ist die Spitzenrendite für Büroimmobilien in den letzten drei Monaten um 5 Basispunkte auf aktuell 3,25 % gesunken.

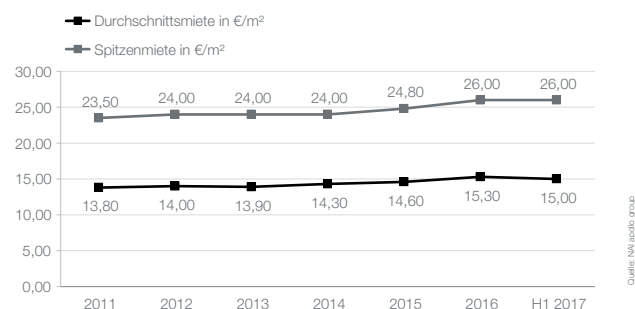
Bestand & Umsatz



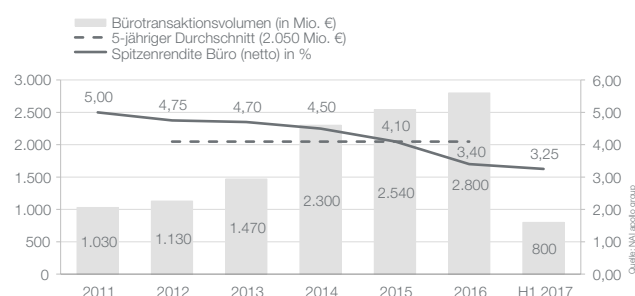
Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Quelle: NAI apollo group, neben Stadtgebiet umfasst das Marktgebiet

Flächenumsatz

Der Frankfurter Büroflächenvermietungsmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei kann nach einem bereits umsatzstarken Jahresstart auch im zweiten Quartal 2017 an der positiven Umsatzdynamik festhalten. In den Monaten April bis Juni ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 123.800 m² erfasst worden. Damit wurde das Vorjahresniveau um 22,8 % übertroffen. Für das erste Halbjahr 2017 summiert sich der Flächenumsatz auf insgesamt 248.300 m². Damit überflügelt diese Jahreshälfte nicht nur den Zeitraum des Jahres 2016 um 12,6 %, sondern auch den Durchschnitt der letzten zehn Jahre um 15,7 %.

Zu den größten Deals im zweiten Quartal 2017 zählt der erste Abschluss des Jahres oberhalb der 10.000 m² Marke. So hat die Anwaltssozietät Clifford Chance rund 11.800 m² im JunghofPlaza im Bankenviertel angemietet. Daneben hat die AXA Versicherung in einer Projektentwicklung für ca. 8.000 m² in der Berliner Straße 316 im Teilmarkt Offenbach-Kaiserlei unterschrieben.

Angebot & Leerstand

Infolge der anhaltenden Nettoflächenabgänge sinkt der Flächenbestand auf 11,39 Mio. m². Der Leerstand auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt hat sich zum vierten Mal in Folge deutlich reduziert. Zum Ende des zweiten Quartals stehen dem Markt 1,144 Mio. m² Bürofläche kurzfristig zur Verfügung. Die hieraus resultierende Leerstandsquote von 10,0 % ist damit innerhalb der letzten drei Monate um weitere 0,4 %-Punkte gesunken.

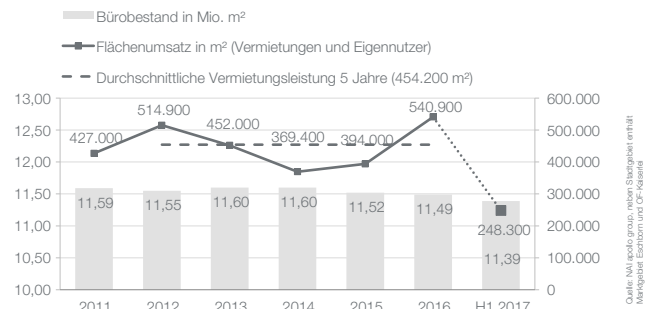
Mieten

Großflächige sowie hochpreisige Anmietungen in der Bankenlage sowie dem Westend haben im zweiten Quartal zu einem Anstieg der Durchschnittsmiete von 19,30 €/m² auf nun 19,50 €/m² geführt. Die Spitzenmiete rangiert unverändert bei 39,00 €/m².

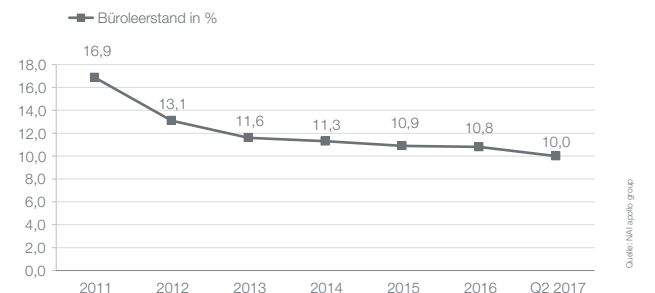
Investmentmarkt

Das gehandelte Volumen auf dem Frankfurter Transaktionsmarkt für Büroimmobilien ist infolge einiger Großdeals im ersten Halbjahr 2017 leicht über dem bereits sehr guten Vorjahreswert. Insgesamt sind Büroimmobilien für 2,08 Mrd. Euro (H1 2016: 2,04 Mrd. Euro) veräußert worden. Mit 1,37 Mrd. Euro liegt das zweite Quartal 2017 deutlich über dem ersten Quartal mit 710 Mio. Euro. Die größten Büroverkäufe in Frankfurt sind das T8 für 300 Mio. Euro an Mirae Asset Global Investments sowie das WestendCarree an Infrared Capital Partners für rund 136 Mio. Euro. Für das zweite Halbjahr werden weitere Großabschlüsse erwartet. Entsprechend kann für das Gesamtjahr ein Büroinvestmentvolumen über 5 Mrd. Euro prognostiziert werden. Die ungebremste Nachfrage nach Frankfurter Büroimmobilien hat sich in einer Fortsetzung der Renditereduktion gezeigt. So rangiert die Spitzenrendite aktuell bei 3,50 %.

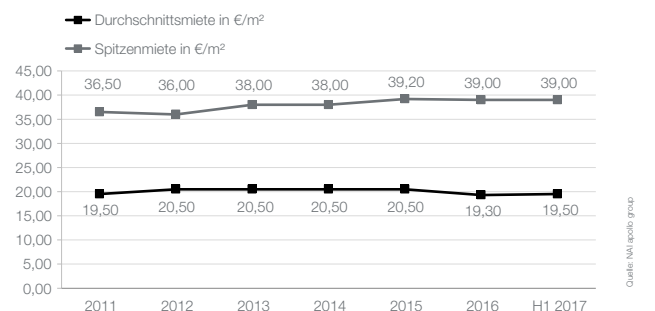
Bestand & Umsatz



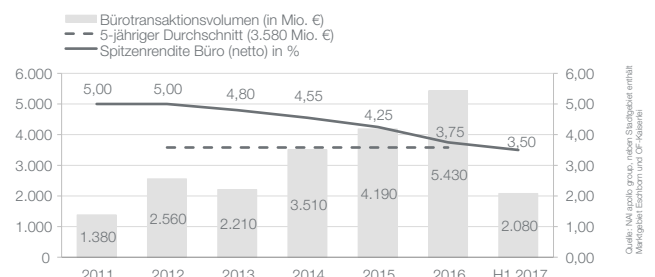
Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Flächenumsatz

Der Düsseldorfer Büroflächenvermietungsmarkt inklusive Ratingen, Neuss, Erkrath und Hilden ist im ersten Halbjahr 2017 durch eine stabile Entwicklung geprägt und bewegt sich nahezu auf dem Vorjahresniveau. Der Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer beträgt in den ersten beiden Quartalen 220.000 m², womit der Vergleichszeitraum des Vorjahres lediglich um 1,3 % unterschritten wird. Positiv ist die auf sieben gestiegene Anzahl der Abschlüsse oberhalb von 5.000 m² zu werten. Zu den beiden Großdeals des ersten Quartals, der Abschluss der HSBC an der Hansaallee über ca. 20.000 m² sowie rund 13.000 m² vom Bankhaus Lampe in der Schwannstraße 10, gesellt sich im zweiten Quartal die Anmietung der Creditreform über 14.000 m² in einer Projektierung in Neuss. Auf Gesamtjahresbasis kann an einer überdurchschnittlichen Umsatzprognose in Höhe von 400.000 m² festgehalten werden.

Angebot & Leerstand

Die Kombination aus solider Vermietungsleistung und geringem Volumen an Flächenverfügbarkeiten in aktuellen Projekten hat auch im zweiten Quartal den Leerstand sinken lassen. Zum Stand 30.06.2017 beträgt die Leerstandsquote 8,0 %. Auch mittelfristig werden Büroprojektierungen im Düsseldorfer Marktgebiet aufgrund hoher Vorvermietungsquoten zu keiner Angebotsentspannung führen.

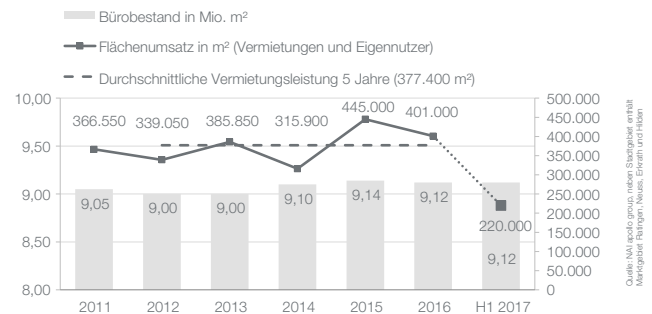
Mieten

Das Mietniveau im Düsseldorfer Markt zeigt sich in den letzten drei Monaten stabil im Vergleich zum Vorquartal. Die Spitzenmiete liegt bei 26,50 €/m², während die Durchschnittsmiete bei 14,70 €/m² rangiert.

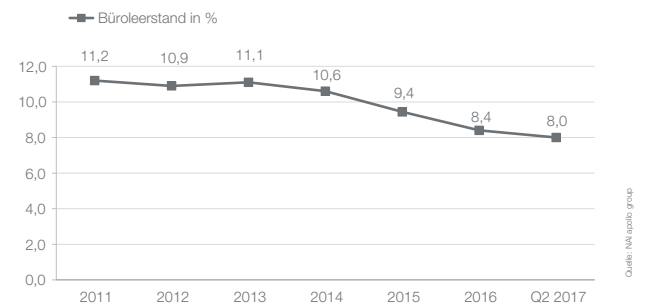
Investmentmarkt

Der Düsseldorfer Büroinvestmentmarkt präsentiert sich in der ersten Jahreshälfte 2017 mit einer positiven Entwicklung. So beläuft sich das Bürotransaktionsvolumen auf insgesamt 580 Mio. Euro und damit 11,5 % über dem Vorjahreszeitraum. Eine der größten Büroverkäufe des laufenden Jahres ist unverändert der Verkauf des Büro-Redevelopment "Fantastic Fortyfour" in der Rolandstraße 44, das für geschätzte 60 Mio. Euro an das Vehikel „Next Estate Income Fund III“ von BNP Paribas Real Estate Investment Management veräußert wurde. Sich derzeit anbahnende Transaktionen könnten noch in der zweiten Jahreshälfte zum Abschluss kommen. Hierdurch erscheint für das Gesamtjahr 2017 ein Büroinvestmentvolumen oberhalb des langjährigen Durchschnitts realistisch. Nachdem sich die Spitzenrendite im ersten Quartal stabil entwickelte, hat diese im zweiten Quartal um 5 Basispunkte auf 3,90 % abgenommen.

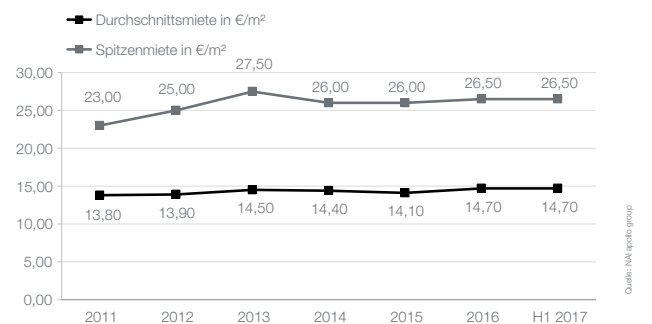
Bestand & Umsatz



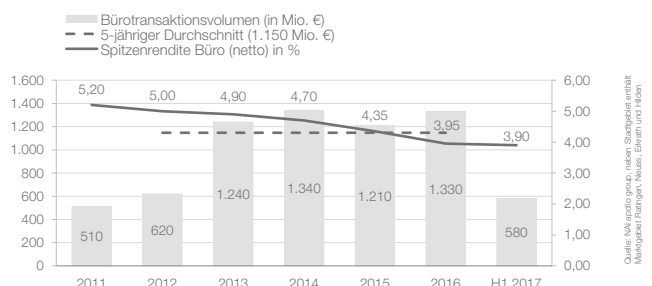
Leerstandsquote



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 – STUTTGART

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

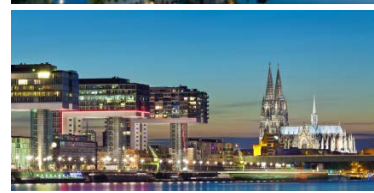
Objekta Real Estate Solutions GmbH
Matthias Kralisch
Neue Straße 85 89073 Ulm
Telefon: + 49 (0) 731 - 407 026 - 70
info@objekta-realestate.de www.objekta-realestate.de

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.