



**N**apollo Group

## Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt und Bürovermietungsmarkt  
Deutschland Q1 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 6.700 Immobilienspezialisten in 375 Partnerbüros.

## Starke Partnerschaft – deutschlandweit!

NAI apollo group ist das führende Netzwerk unabhängiger Immobilienberatungsunternehmen in Deutschland. Seit mehr als 25 Jahren beraten unsere aktiven Partner nationale und internationale Unternehmen mit nachhaltigem Erfolg. Das Leistungsspektrum unserer Gruppe umfasst die Bereiche Verkauf, Vermietung, Bau-Management, 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 real estate

Frankfurt am Main – NAIapollo real estate

Stuttgart – NAIapollo real estate

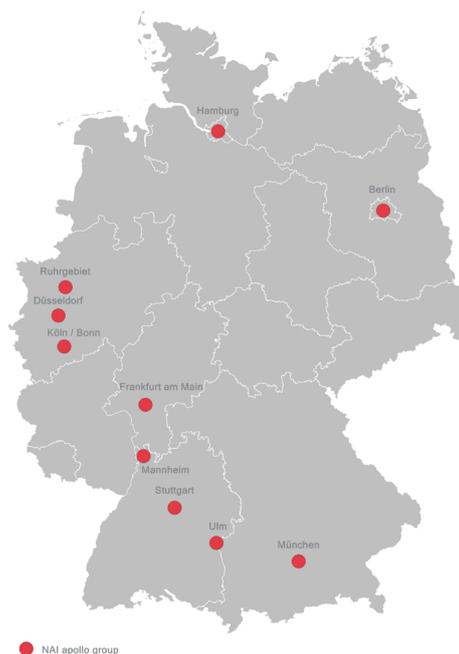
Düsseldorf – corealis Commercial Real Estate

Köln/Bonn – Larbig & Mortag Immobilien

Ulm – Objekta Real Estate Solutions

Ruhrgebiet – CUBION Immobilien

Mannheim – STRATEGPRO REAL ESTATE





### Flächenumsatz

In den ersten drei Monaten 2017 ist der Berliner Büroflächenmarkt durch eine hohe Dynamik geprägt und präsentiert sich mit einem der besten Jahresstarts seit der Jahrtausendwende. Der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer beträgt 205.000 m<sup>2</sup>, womit der Rekord aus dem Vorjahreszeitraum lediglich um 12,8 % verfehlt wurde. Infolge des größten Deals, des Eigennutzerkaufs der ehemaligen Vattenfall-Zentrale mit einer Größe von über 47.000 m<sup>2</sup> Bürofläche durch die BlmA, rangiert die öffentliche Verwaltung in Berlin als stärkster Flächennachfrager. Ob das Umsatzvolumen des Gesamtjahres 2017 an das Vorjahr anknüpfen kann, ist derzeit schwer zu prognostizieren. Die Gefahr, dass Flächenknappheit die Marktdynamik bremst, ist gegeben.

### Angebot & Leerstand

Die gute Umsatzentwicklung des Berliner Büromarktes zeigt sich in einer weiter sinkenden Leerstandsquote. Ende März 2017 sind nur noch 2,7 % des Büroflächenbestandes verfügbar, d.h. in den letzten zwölf Monaten hat sich die Leerstandsquote um 2,0 %-Punkte verringert. Entsprechend kann in zentralen Lagen von einer Vollvermietung gesprochen werden. Obwohl das Projektvolumen für die nächsten Jahre zugenommen hat, ist erst wieder ab 2019 mit einer Entlastung des angespannten Marktes durch spekulativen Neubau zu rechnen.

### Mieten

Die hohe Nachfrage bei stark nachlassender Flächenverfügbarkeit hat sich bereits in den letzten Quartalen in einem steigenden Preisniveau niedergeschlagen. Zum Ende des ersten Quartals 2017 rangiert die Spitzenmiete bei 28,20 €/m<sup>2</sup> und liegt damit 15,1 % über dem Vorjahreswert. Die Durchschnittsmiete ist in diesem Zeitraum um 6,0 % auf 16,00 €/m<sup>2</sup> gestiegen.

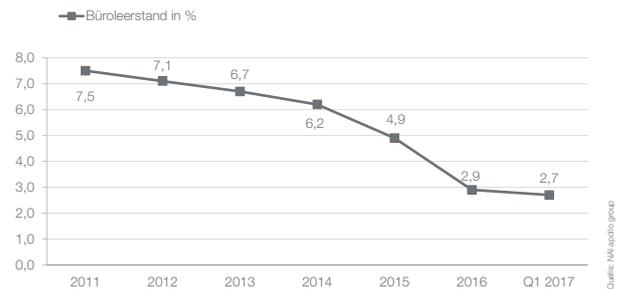
### Investmentmarkt

Im ersten Quartal 2017 sind auf dem Berliner Investmentmarkt Bürotransaktionen in Höhe von 810 Mio. Euro getätigt worden. Damit wurde nicht nur der Vorjahreswert um 60,4 % überboten, sondern auch einer der besten Jahresstarts verzeichnet. Die größten Bürotransaktionen sind: das Zalando Headquarter ist für 196 Mio. Euro an Capstone Asset Management gegangen; der European Cities Fund von TH Real Estate hat das Objekt "The Cube" für ca. 100 Mio. Euro erworben. Mit einer gut gefüllten Verkaufspipeline ist für das Gesamtjahr mit einem Bürotransaktionsvolumen im Bereich des Rekordjahres 2015 zu rechnen. Der Run der Investoren auf Berlin hat die Spitzenrendite für Büroimmobilien in den Monaten Januar bis März 2017 um zusätzliche 0,25 %-Punkte auf 3,25 % sinken lassen.

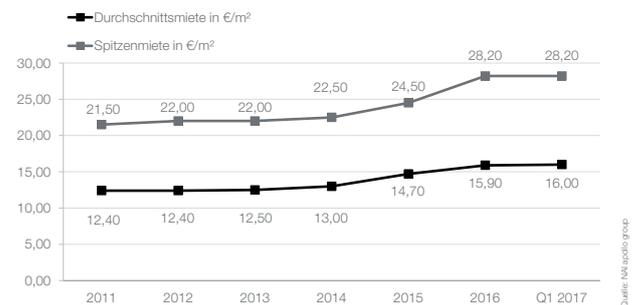
### Bestand & Umsatz



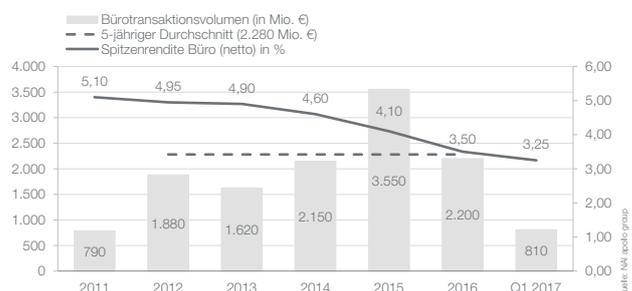
### Leerstandsquote



### Spitzen- & Durchschnittsmiete



### Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



### Flächenumsatz

Der Hamburger Büroflächenmarkt hat im ersten Quartal 2017 an das sehr gute Vorjahr anknüpfen und zudem auch spürbar überbieten können. Insgesamt beläuft sich der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer auf 162.000 m<sup>2</sup>, womit das Vorjahresergebnis um 54,3 % überflügelt wird und es der beste Jahresstart seit Datenerhebung ist. Die sehr positive Umsatzentwicklung wird nahezu durch alle Größenklassen getragen.

Die größten Abschlüsse erfolgten durch die Universität Hamburg im Überseering 35 mit 19.700 m<sup>2</sup> sowie durch die Schulbehörde in der Amsinckstraße 28 mit 8.400 m<sup>2</sup>. Der drittgrößte Deal, die Anmietung von WeWork über 7.800 m<sup>2</sup> im Hanse-Forum am Axel-Springer-Platz 3, ist durch VÖLCKERS & CIE sowie die NAI apollo real estate vermittelt worden, beides Partner der NAI apollo group. Weitere Großabschlüsse werden im Jahresverlauf folgen. Insofern kann für das Gesamtjahr mit einem Büovermietungsvolumen deutlich oberhalb der 500.000 m<sup>2</sup>-Marke gerechnet werden.

### Angebot & Leerstand

Der Trend des sinkenden Flächenangebotes hat auch im ersten Quartal 2017 angehalten. Das geringe Angebot an spekulativen Fertigstellungen wird in 2017 zu keiner Entlastung führen. Zum Ende des Monats März 2017 rangiert die Leerstandsquote bei 5,0 % und ist damit innerhalb der letzten zwölf Monate um weitere 0,3 %-Punkte gesunken.

### Mieten

Wenngleich die Spitzenmiete in Hamburg im Vergleich zum Vorquartal unverändert bei 26,00 €/m<sup>2</sup> liegt, ist für die folgenden Quartale mit einem weiteren Wachstum zu rechnen. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum kann ein Plus von 4,0 % ausgewiesen werden. Die Durchschnittsmiete beträgt aktuell 15,30 €/m<sup>2</sup>.

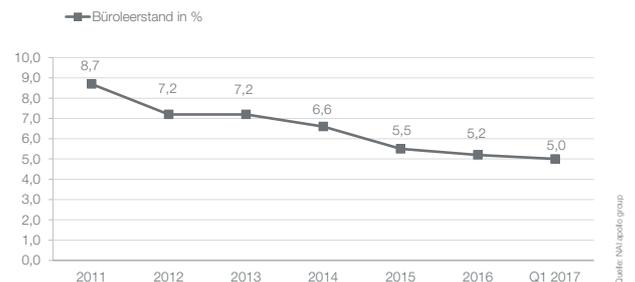
### Investmentmarkt

Der Hamburger Büroinvestmentmarkt präsentiert sich im ersten Quartal 2017 noch verhalten. Der Investmentumsatz von 280 Mio. Euro spiegelt auch die Vorzieheffekte zum Jahresende 2016 wieder. Entsprechend verbucht Hamburg unter dem Strich ein Minus von 42,3 % gegenüber dem Vorjahr. Neben der Veräußerung der Allianz-Zentrale in der Hamburger City Nord an Amundi für ca. 97 Mio. Euro gehört auch der Erwerb der "Zeisestudios" an der Friedensallee in Hamburg-Ottensen durch AXA für ca. 80 Mio. Euro zu den größten Bürotransaktionen. Aktuell in der Vermarktung befindliche Objekte werden zu einer Belebung des Transaktionsgeschehens führen. Aktuell kann ein Volumen von bis zu 2,0 Mrd. Euro prognostiziert werden. Im ersten Quartal 2017 hat die Bürospezialrendite um zusätzliche 10 Basispunkte auf nun 3,30 % nachgegeben.

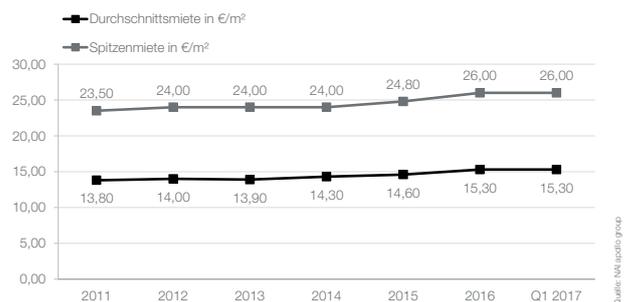
### Bestand & Umsatz



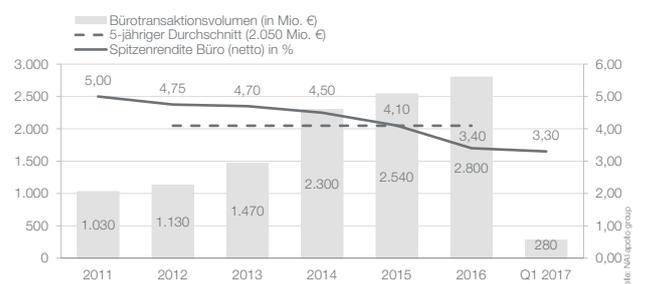
### Leerstandsquote



### Spitzen- & Durchschnittsmiete



### Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



### Flächenumsatz

Der Münchener Büroflächenmarkt präsentiert sich im ersten Quartal 2017 mit einem herausragenden Ergebnis. Insgesamt beläuft sich der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigenutzer auf 257.000 m<sup>2</sup>, womit der bereits gute Vorjahreswert um 41,2 % übertroffen wird. Dieser Umsatzanstieg zieht sich dabei durch alle Größenklassen. Die größten Abschlüsse im ersten Quartal sind durch Infineon mit 15.000 m<sup>2</sup> sowie durch die Deutsche Pfandbriefbank mit über 13.000 m<sup>2</sup> getätigt worden. Eine Vielzahl an Flächengesuchen wird auch in den nächsten Quartalen die Umsatzdynamik befeuern. Entsprechend kann eine Umsatzprognose im Bereich der 800.000 m<sup>2</sup> als realistisch eingestuft werden.

### Angebot & Leerstand

Das hohe Umsatzgeschehen sowie der Mangel an spekulativen Fertigstellungen haben auch im ersten Quartal zu einem deutlichen Leerstandsabbau beigetragen. Im Gesamtmarkt liegt die Leerstandsquote bei nur noch 4,0 % und erreicht damit einen der niedrigsten Werte seit der Jahrtausendwende. In zentralen Lagen Münchens kann bereits von Vollvermietung gesprochen werden. Erst ab dem Jahr 2019 ist mit einer Entspannung zu rechnen, wenn vermehrt spekulativ errichtete Büroflächen auf den Markt kommen.

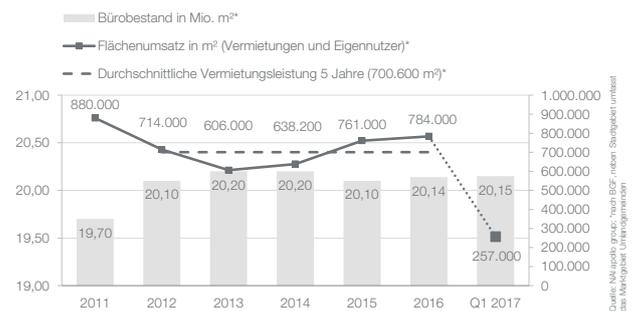
### Mieten

Die hohe Umsatzdynamik des Münchener Umlandes spiegelt sich im ersten Quartal 2017 in einer leicht nachlassenden Durchschnittsmiete von 16,30 €/m<sup>2</sup> wider. Die Spitzenmiete hingegen verbleibt vorerst stabil bei 35,50 €/m<sup>2</sup>. Im weiteren Jahresverlauf ist mit einem spürbaren Anziehen des Mietpreinsniveaus zu rechnen.

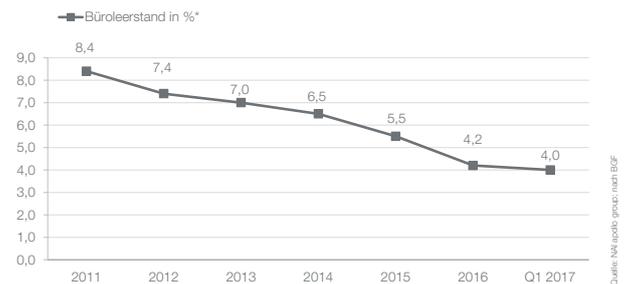
### Investmentmarkt

Der Münchener Investmentmarkt für Büroimmobilien startet fulminant ins Jahr 2017. Mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von 970 Mio. Euro in den ersten drei Monaten ist das Ergebnis aus dem Rekordjahr 2016 (Q1 2016: 790 Mio. Euro) um 22,8 % überflügelt worden. Als maßgeblicher Treiber dieser Entwicklung können Deals oberhalb von 100 Mio. Euro bezeichnet werden. Hierzu zählt u.a. die Veräußerung des Telefónica-Sitzes für ca. 150 Mio. Euro an Europa Capital und Bayern Projekt. Da mit einer zusätzlichen Zunahme des Transaktionsgeschehens zu rechnen ist, kann für das Jahr 2017 in Summe ein Gesamtvolumen im Bereich des Vorjahres prognostiziert werden. Die Spitzenrendite für Münchener Büroimmobilien ist infolge der hohen Nachfrage um weitere 10 Basispunkte auf derzeit 3,25 % gesunken.

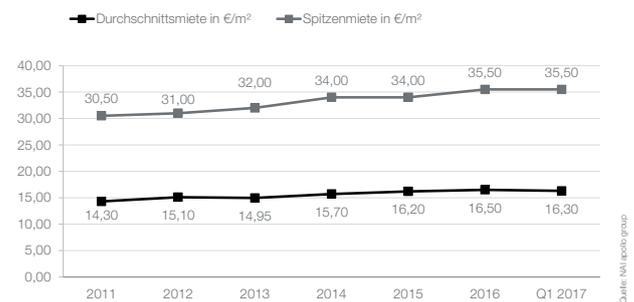
### Bestand & Umsatz



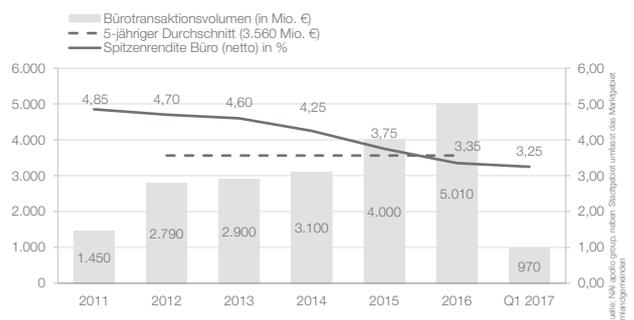
### Leerstandsquote



### Spitzen- & Durchschnittsmiete



### Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



### Flächenumsatz

Der Frankfurter Büroflächenvermietungsmarkt (inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei) startet das erste Quartal 2017 mit regen Anmietungsaktivitäten, was sich in einer deutlich gestiegenen Anzahl an Deals widerspiegelt. Diese ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 24,2 % auf 164 Abschlüsse angestiegen. Insgesamt stellt ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 124.500 m<sup>2</sup> den besten Jahresstart seit 2012 dar. Im Vergleich zu den bereits sehr guten ersten drei Monaten des Jahres 2016 verzeichnet das erste Quartal 2017 nochmals ein leichtes Plus in Höhe von 4,0 %. Die sehr gute Umsatzentwicklung basiert auf einer Belebung im unteren und mittleren Größensegment, während Anmietungen oberhalb von 10.000 m<sup>2</sup> gänzlich fehlen. Zu den größten Deals des ersten Quartals 2017 zählen der Abschluss der Deutschen Bahn AG in der Mainzer Landstraße 185 mit 7.200 m<sup>2</sup> Bürofläche sowie die Erweiterung der EZB mit 6.700 m<sup>2</sup> im Japan Center.

### Angebot & Leerstand

Infolge der Nettoflächenabgänge sinkt der Flächenbestand auf 11,43 Mio. m<sup>2</sup>. Der Leerstand auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt hat den Reduktionstrend der Vorquartale auch im ersten Quartal 2017 fortgesetzt. Zum Stand 31.03.2017 stehen dem Markt 1,194 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche kurzfristig zur Verfügung. Hieraus resultiert eine Leerstandsquote von 10,4 %, die gegenüber dem Vorjahreszeitraum um weitere 0,3 %-Punkte gesunken ist.

### Mieten

Das hohe Umsatzvolumen in den Bürozentren hat zu einer Stabilisierung der flächengewichteten Durchschnittsmiete von 19,30 €/m<sup>2</sup> geführt, die im Vergleich zum Vorquartal unverändert ist. Die Spitzenmiete bleibt ebenfalls stabil bei 39,00 €/m<sup>2</sup>.

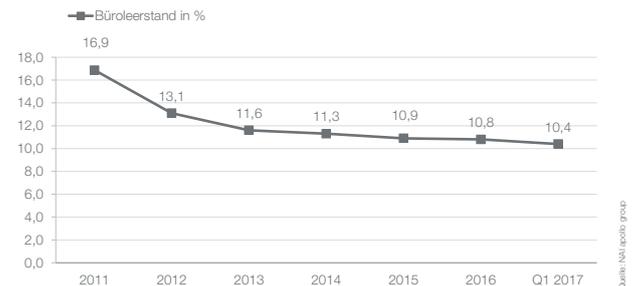
### Investmentmarkt

Obwohl auf dem Frankfurter Transaktionsmarkt für Büroimmobilien in den ersten drei Monaten des Jahres 2017 kein Deal oberhalb der 100 Millionen-Euro-Marke verzeichnet worden ist, ist der Markt durch ein reges Transaktionsgeschehen gekennzeichnet. So sind innerhalb der ersten drei Monate 710 Mio. Euro in Büroimmobilien investiert worden. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum spiegelt dies ein Plus von 65,1 % wider. Zu den größten Verkäufen zählen das Signaris sowie die BoLa 25 für jeweils geschätzte 80 Mio. Euro bzw. 75 Mio. Euro. Im weiteren Jahresverlauf werden noch größere Abschlüsse den Markt prägen. Insofern kann das Gesamtjahresvolumen für Büroimmobilien im Bereich von 4,5 bis 5 Mrd. Euro prognostiziert werden. Die ungebrochene Nachfrage nach Frankfurter Büroimmobilien äußert sich in einer abermaligen Renditereduktion. Diese liegt nun bei 3,60 % und damit 15 Basispunkte unter dem Vorquartal.

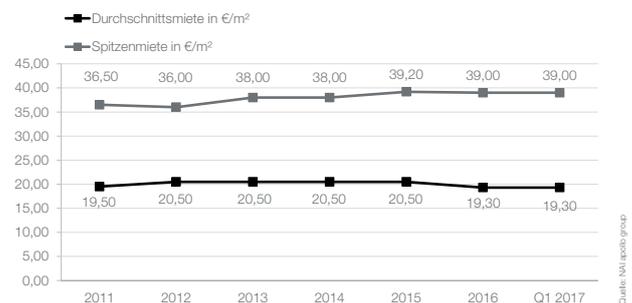
### Bestand & Umsatz



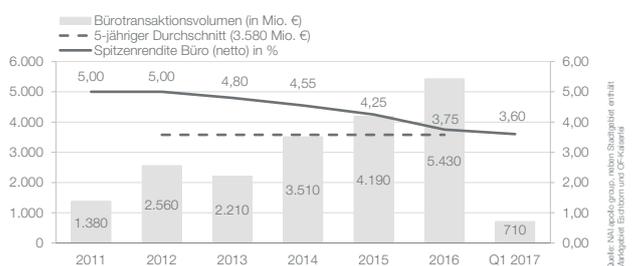
### Leerstandsquote



### Spitzen- & Durchschnittsmiete



### Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



## Flächenumsatz

Der Düsseldorfer Büroflächenvermietungsmarkt inklusive Ratingen, Neuss, Erkrath und Hilden ist im ersten Quartal 2017 durch eine leichte Abnahme des Anmietungsgeschehens charakterisiert. Der Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer beläuft sich auf 110.000 m<sup>2</sup> und liegt damit 9,1 % unter dem Vorjahresniveau. Hierbei haben Abschlüsse oberhalb von 5.000 m<sup>2</sup> ein stärkeres Absinken verhindert. Diese sind für über 40 % des Volumens verantwortlich. Zu den Großdeals zählen u.a. der Abschluss der HSBC an der Hansaallee über ca. 20.000 m<sup>2</sup> sowie rund 13.000 m<sup>2</sup> vom Bankhaus Lampe in der Schwannstraße 10. In den nächsten Quartalen werden weitere Großabschlüsse erwartet, weshalb auf Gesamtjahressicht ein überdurchschnittliches Umsatzvolumen von 400.000 m<sup>2</sup> prognostiziert werden kann.

## Angebot & Leerstand

Der Leerstand im Düsseldorfer Marktgebiet ist auch im ersten Quartal des Jahres 2017 durch eine Abnahme geprägt. Aktuell beläuft sich die Leerstandsquote auf 8,2 %. Innerhalb der letzten zwölf Monate ist diese damit um 1,0 %-Punkte gesunken. Aufgrund von zunehmenden Bürobauprojekten im Düsseldorfer Marktgebiet ist mittelfristig mit einer Leerstandsstabilisierung zu rechnen.

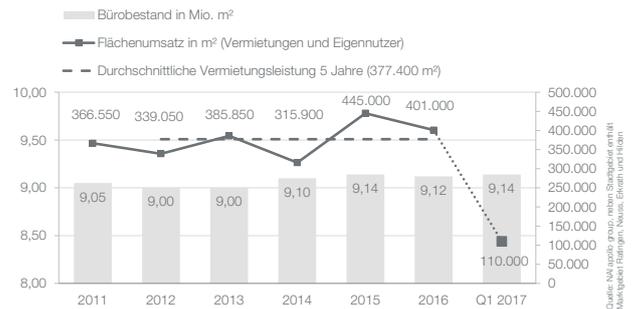
## Mieten

Unverändert im Vergleich zum Jahresende 2016 präsentiert sich im ersten Quartal 2017 die Spitzenmiete mit 26,50 €/m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Vorjahr beträgt das Plus 1,9 %. Marginal nachgegeben hat zuletzt hingegen die Durchschnittsmiete von 14,70 €/m<sup>2</sup> zum Jahresende auf aktuell 14,60 €/m<sup>2</sup>. Ein Plus von 1,4 % kann jedoch innerhalb der letzten zwölf Monate ausgewiesen werden.

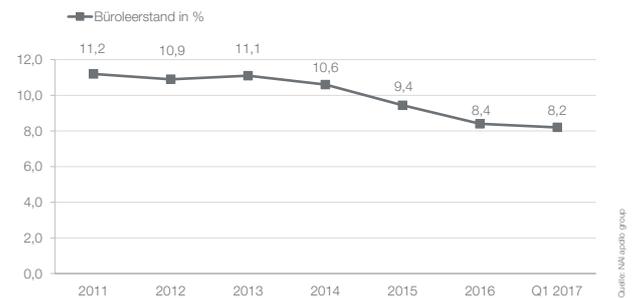
## Investmentmarkt

Innerhalb der ersten drei Monate sind im Düsseldorfer Büroinvestmentmarkt rund 290 Mio. Euro investiert worden, womit das Vorjahrsergebnis um 41,5 % übertroffen wird. Der größte Ankauf des ersten Quartals 2017 wurde durch BNP Paribas Real Estate Investment Management für den Next Estate Income Fund III getätigt. Das Büro-Redevelopment "Fantastic Fortyfour" in der Rolandstraße 44 ging für schätzungsweise 60 Mio. Euro an das Vehikel. Mit einer weiteren Belebung des Transaktionsgeschehens ist in den nächsten Monaten zu rechnen. Insofern wird aktuell ein Büroinvestmentvolumen im Bereich des langjährigen Durchschnitts prognostiziert. Nachdem die Bürospitzenrendite in Düsseldorf zum Ende des vierten Quartals 2016 auf 3,95 % gesunken war, hat diese sich im ersten Quartal 2017 auf diesem Niveau stabilisiert.

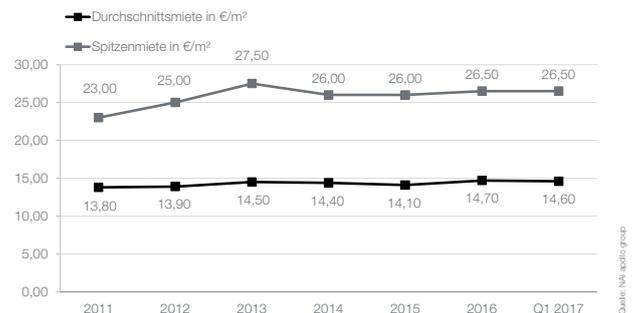
## Bestand & Umsatz



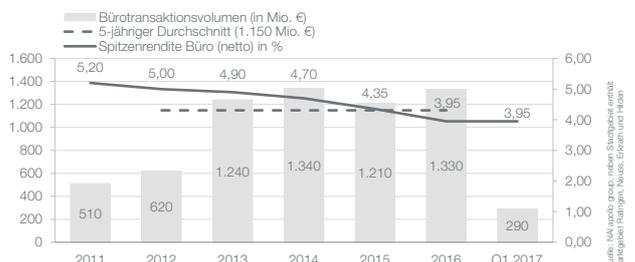
## Leerstandsquote



## Spitzen- & Durchschnittsmiete



## Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



## BERLIN

KASTEN-MANN Real Estate Advisors GmbH & Co. KG  
Dirk C. Kasten  
Hardenbergstraße 27 100623 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.