Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt und Bürovermietungsmarkt Deutschland H1 2018

CUBION Immobilien Chartered Surveyors · imovo · KASTEN-MANN REAL ESTATE ADVISORS · LARBIG & MORTAG · NAIapollo · OBJEKTA · STRATEGPRO REAL ESTATE · VÖLCKERS & CIE

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 – NAI apollo

Frankfurt am Main – NAI apollo

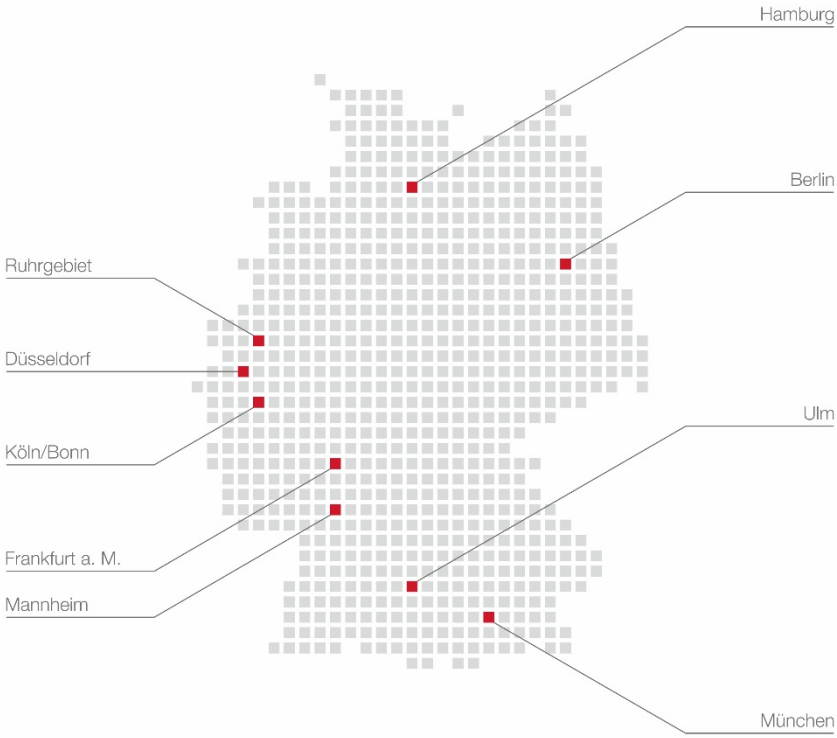
Düsseldorf – imovo

Köln / Bonn – Larbig & Mortag Immobilien

Ulm – Objekta Real Estate Solutions

Ruhrgebiet – CUBION Immobilien

Mannheim – STRATEGPRO REAL ESTATE



NAI apollo group

KASTEN-MANN
REAL ESTATE ADVISORS

Zahlen & Daten
BERLIN
H1 2018

Flächenumsatz

Die Berliner Büroflächenmarkt setzt im zweiten Quartal die positive Entwicklung fort. Ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 151.000 m² in den Monaten April bis Juni führt zu einem Halbjahresresultat von 386.000 m². Mit diesem Wert bewegt sich das aktuelle Halbjahr nur leicht unter dem Vorjahresergebnis (H1 2017: 395.000 m²). Dies bedeutet gleichzeitig aber auch eine überdurchschnittliche Performance. Limitierend hat sich abermals die mangelnde Flächenverfügbarkeit gezeigt. So können Großvermietungen nur noch mit Flächen in Projektentwicklungen bedient werden.

Der größte Abschluss ist im zweiten Quartal durch Vattenfall mit 27.000 m² Bürofläche getätigt worden. Weitere im Raum stehende Großdeals könnten das weitere Umsatzgeschehen positiv beeinflussen. Somit kann für das Gesamtjahr ein Flächenumsatz im Bereich von 850.000 bis 900.000 m² prognostiziert werden.

Angebot & Leerstand

Die extrem niedrige Flächenverfügbarkeit des Berliner Büromarktes hat im zweiten Quartal 2018 nochmals abgenommen. Mit 1,8 % liegt die Leerstandsquote 0,7 %-Punkte unter dem Vorjahreswert. Auch wenn das Projektentwicklungsvolumens zugenommen hat, ist frühestens mit einer Entlastung der Angebotsseite ab dem Jahr 2020 zu rechnen.

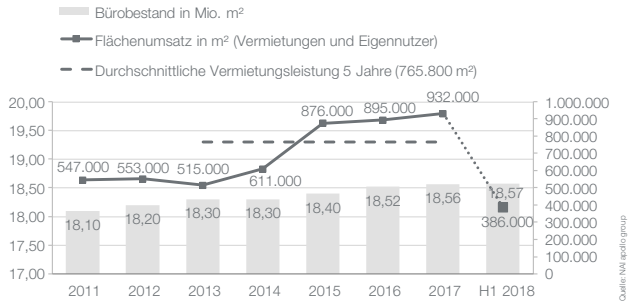
Mieten

Das mangelnde Flächenangebot bei sogar wachsender Nachfrage hat bei den Abschlüssen das Mietniveau weiter stark steigen lassen. Die Durchschnittsmiete hat innerhalb der letzten 12 Monate um 19,3 % auf aktuell 20,40 €/m² zugelegt. Bei der Spitzenmiete beträgt das Plus 10,7 %. Diese kann aktuell mit 33,00 €/m² angegeben werden. Die Fortsetzung dieser Entwicklung sollte bis mindestens Ende 2019 anhalten.

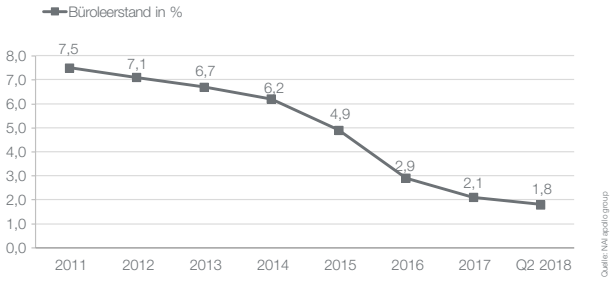
Investmentmarkt

Im ersten Halbjahr 2018 sind auf dem Berliner Investmentmarkt Bürotransaktionen in Höhe von insgesamt 1,3 Mrd. Euro erfasst worden. Im Vergleich zum Ausnahmevorjahr bedeutet dies eine Abnahme von 27,8 % (H1 2017: 1,8 Mrd. Euro). Dass das Interesse an Berliner Büroimmobilien jedoch ungebrochen ist, zeigen auch die erfassten Großdeals. Hierzu zählt u.a. der Verkauf des Büroprojektes „Edge Grand Central“ am Berliner Hauptbahnhof an TH Real Estate für weit über 100 Mio. Euro. Der Investorenfokus liegt weiterhin auf der Bundeshauptstadt. Dies wird durch die Büromarktentwicklung sowie potenzielle Mietsteigerungsmöglichkeiten getrieben. Insofern werden aktuelle Vermarktungsobjekte, teilweise auch im dreistelligen Millionenbereich, zeitnah einen Käufer finden. Dementsprechend kann derzeit von einem überdurchschnittlichen Bürotransaktionsjahr ausgegangen werden. Die Bürospitzenrendite verharrt im zweiten Quartal 2018 stabil auf niedrigem Niveau von 2,90 %.

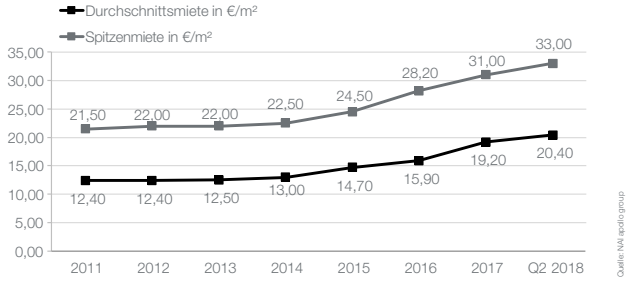
Bestand & Umsatz



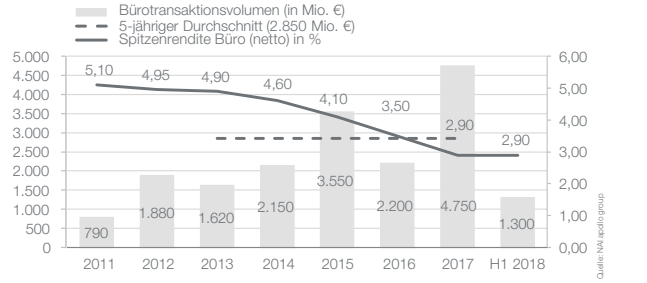
Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Partner der
NAI apollo group

VÖLCKERS & CIE

Zahlen & Daten HAMBURG H1 2018

NA apollo group

Flächenumsatz

Der Hamburger Büroflächenmarkt ist im zweiten Quartal durch eine spürbare Belebung der Marktaktivitäten gekennzeichnet. So ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 144.000 m² und damit 39,8 % mehr als im ersten Quartal 2018 erfasst worden. Für das erste Halbjahr summiert sich der Umsatz auf 247.000 m². Hiermit bewegt es sich zwar deutlich unter dem Vorjahreswert (H1 2017: 297.000 m²), stellt dennoch einer der besten ersten Jahreshälften seit der Jahrtausendwende dar. Erfreulich ist dieses Ergebnis auch vor dem Hintergrund, dass der Flächenmangel das Vermietungsgeschehen bremst und bisher auch noch kein Abschluss oberhalb von 10.000 m² registriert wurde.

Den größten Deal stellt unverändert die Interimsanmietung der Signal Iduna im Überseering 12 mit rund 10.000 m² dar. Derzeitige Flächengesuche werden sich im zweiten Halbjahr positiv auf das Vermietungsvolumen auswirken. Insofern kann ein Umsatz im Bereich des langjährigen Mittels prognostiziert werden.

Angebot & Leerstand

Trotz der Zunahme der Entwicklertätigkeiten wird die Flächenverfügbarkeit weiter abnehmen. So sind in den projektierten Flächen, die bis Ende 2019 auf den Markt kommen, nur noch knapp 40 % verfügbar. Die Leerstandsquote kann aktuell mit 4,1 % angegeben werden. Diese ist somit in den letzten 12 Monaten um 0,8 %-Punkte gesunken.

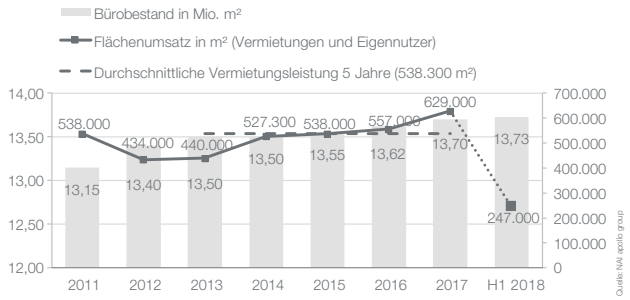
Mieten

Die konstante Flächennachfrage und sinkende Flächenverfügbarkeit haben vorerst vor allem zu sinkenden Incentives geführt. Die Spitzenmiete ist im zweiten Quartal 2018 im Vergleich zum Vorquartal noch stabil bei 26,50 €/m² geblieben. Im weiteren Jahresverlauf ist ein Anstieg auf 27,00 €/m² äußerst wahrscheinlich. Bei der Durchschnittsmiete konnte bereits ein Plus von 1,3 % im Vergleich zum Vorquartal bzw. von 4,0 % im Vergleich zum Vorjahresquartal erfasst werden.

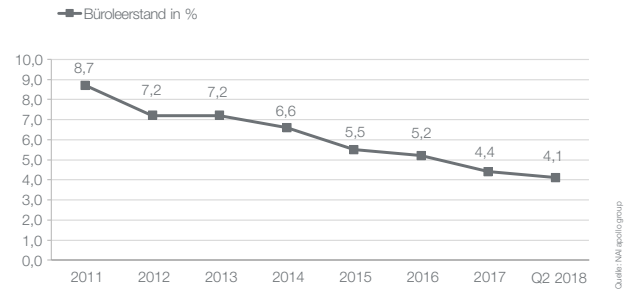
Investmentmarkt

Der Hamburger Büroinvestmentmarkt hat im zweiten Quartal leicht angezogen. So sind nach 320 Mio. Euro in den ersten drei Monaten des Jahres 2018 im Zeitraum April bis Juni 510 Mio. Euro Büroinvestmentvolumen erfasst worden. Mit den kumulierten 830 Mio. Euro bewegt sich das Ergebnis 4 % über dem Vorjahreswert. Zu den marktprägenden Deals zählen der Verkauf des Deichtor-Centers an Westbrook Partners für ca. 100 Mio. Euro sowie die Veräußerung des Sumatrakontors für rund 190 Mio. Euro an Real I.S. Auch im weiteren Jahresverlauf sollte das Marktgeschehen für Bürotransaktionen lebhaft bleiben, weshalb auf Jahressicht ein Volumen im Bereich des langjährigen Durchschnitts erwartet wird. Die Bürospitzenrendite hat sich zum Ende des zweiten Quartals bei 3,05 % eingependelt.

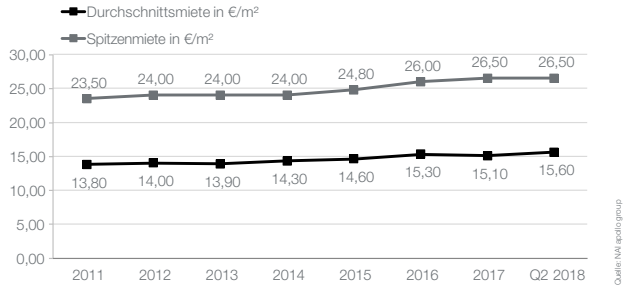
Bestand & Umsatz



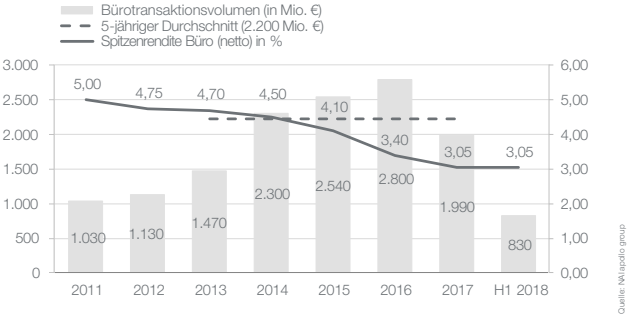
Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Partner der NAI apollo group

Zahlen & Daten MÜNCHEN H1 2018

Flächenumsatz

Der Münchener Büroflächenmarkt knüpft im zweiten Quartal 2018 an den guten Jahresstart an. Für die Monate April bis Juni beläuft sich der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer auf 236.000 m². Damit kann das erste Halbjahr einen Umsatz von 471.000 m² vorweisen, womit der Münchener Büromarkt das beste Halbjahresergebnis seit 2001 erzielt. Bemerkenswert ist hierbei die hohe Anzahl von neun Abschlüsse oberhalb von 10.000 m². Aber auch im mittleren Größensegment wurde eine Vielzahl an Deals erfasst. Hier kann auch die durch NAI apollo vermittelte Anmietung von 3.000 m² durch Personio GmbH genannt werden. Unter den aktuellen Marktbedingungen kann für den Büroflächenmarkt 2018 ein Umsatzgeschehen im Bereich von 850.000 bis 900.000 m² prognostiziert werden.

Angebot & Leerstand

Die zu geringe spekulative Bautätigkeit bei gleichzeitig positiver Vermietungsleistung spiegelt sich in einer Fortsetzung der Leerstandsabnahme wider. Zum Ende des Monats Juni 2018 waren nur noch 2,6 % aller Büroflächen kurzfristig anmietbar. Somit hat die Flächenverfügbarkeit innerhalb eines Jahres um 1,2 %-Punkte abgenommen. Von den bis zum Jahresende 2019 fertigzustellenden Büroflächen sind lediglich noch ca. 120.000 m² verfügbar. Diese werden mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit noch vor Fertigstellung vermietet sein und damit zu keiner wirklichen Entlastung der angespannten Angebotssituation führen.

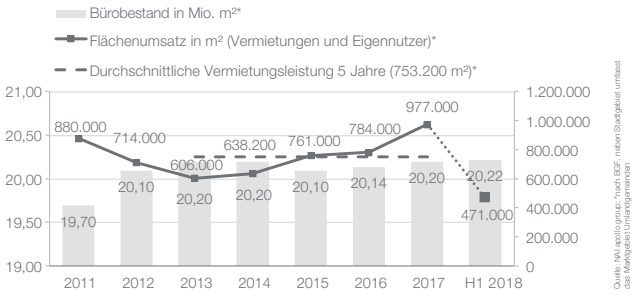
Mieten

Der Konkurrenzkampf um die verbliebenen Flächen zeigt sich auf dem Münchener Büromarkt nicht nur darin, dass Flächengesuche deutlich früher gestartet und Incentives spürbar zurückgefahren werden, sondern auch in einem visiblen Mietpreisanstieg. So ist die Spitzenmiete zum Ende des zweiten Quartals im Vergleich zum Vorjahr um 4,2 % auf 37,00 €/m² angewachsen. Die Zunahme bei der Durchschnittsmiete beträgt sogar 9,2 %. Diese rangiert aktuell bei 18,10 €/m².

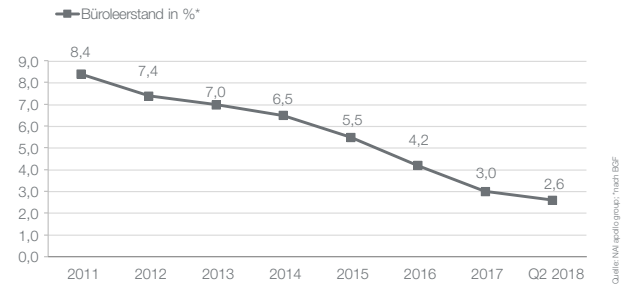
Investmentmarkt

Nach dem fulminanten Jahresstart des Münchener Investmentmarktes für Büroimmobilien sind im zweiten Quartal 2018 rund 440 Mio. Euro erfasst worden. Für das erste Halbjahr summiert sich das Bürotransaktionsvolumen auf 2,61 Mrd. Euro, womit der Vorjahreswert um über 50 % getoppt wird. Unverändert ist diese Entwicklung durch Deals oberhalb von 100 Mio. Euro getrieben. So sind diese für mehr als 55 % des gesamten Volumens verantwortlich. Die Perspektiven für den Bürotransaktionsmarkt sind ebenfalls durchweg positiv. Insofern kann ein Investmentvolumen deutlich oberhalb des langjährigen Durchschnitts prognostiziert werden. Die hohe Nachfrage im zweiten Quartal hat die Spitzenrendite für Büroimmobilien um weitere 5 Basispunkte auf aktuell 2,95 % sinken lassen.

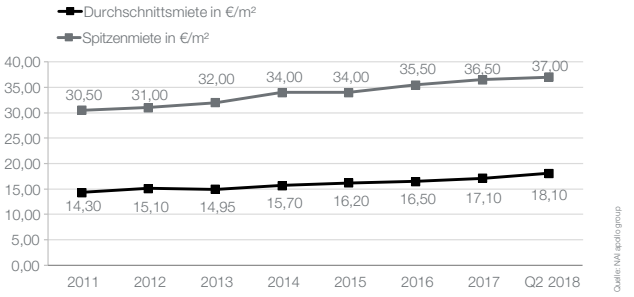
Bestand & Umsatz



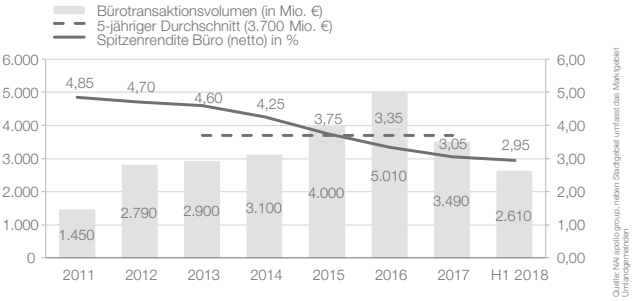
Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Partner der NAI apollo group

Zahlen & Daten FRANKFURT H1 2018

Flächenumsatz

Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei hat sich im ersten Halbjahr 2018 insgesamt positiv entwickelt. Der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer innerhalb der ersten sechs Monate beläuft sich auf 253.600 m² und liegt damit 2,1 % über dem sehr guten Vorjahreswert (248.300 m²). Das Ergebnis bewegt sich 15 % über dem zehnjährigen Durchschnitt in Höhe von 220.800 m². Von dem Halbjahresergebnis entfällt auf die Monate April bis Juni 2018 ein Flächenumsatz in Höhe von 116.800 m². Zu den größten Abschlüssen innerhalb des zweiten Quartals 2018 zählt die Anmietung der Bundesrepublik Deutschland - Finanzagentur GmbH in der Olof-Palme-Straße 35 im Mertonviertel von 8.250 m². Für das zweite Halbjahr 2018 kann mit einer ungebrochen positiven Marktentwicklung gerechnet werden. Entsprechend wird an der Prognose eines überdurchschnittlichen Büroflächenumsatzes von mindestens 550.000 m² festgehalten.

Angebot & Leerstand

Infolge der guten Vermietungsleistung hat sich der Trend des Leerstandsabbaus auch im Zeitraum April bis Juni 2018 spürbar gezeigt. Der Leerstand ist aktuell auf 881.000 m² gesunken, womit der niedrigste Stand seit 2001 erreicht wird. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 7,8 %, die sich in den letzten drei Monaten um 0,2 %-Punkte reduziert hat.

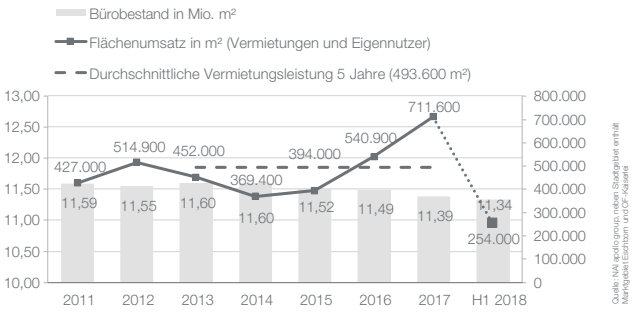
Mieten

Die positive Mietpreisentwicklung hat sich weiter fortgesetzt. So ist die flächengewichtete Durchschnittsmiete gegenüber dem Vorquartal um zusätzliche 10 Cent auf derzeit 21,40 €/m² angestiegen. Die Spitzenmiete hat zum Ende des zweiten Quartals um weitere 50 Cent auf 41,00 €/m² zugelegt.

Investmentmarkt

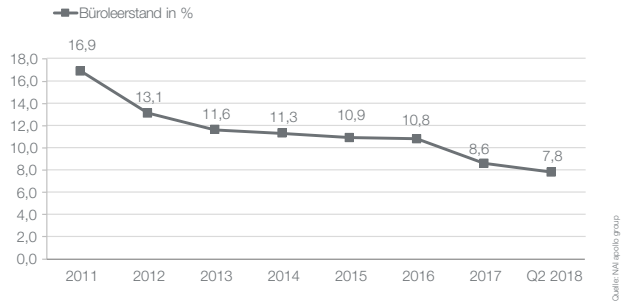
Der Frankfurter Transaktionsmarkt für Büroimmobilien befindet sich nach den ersten sechs Monaten des Jahres 2018 auf Rekordniveau. Insgesamt liegt das Volumen im ersten Halbjahr bei 2,65 Mrd. Euro. Damit ist das sehr gute Vorjahresergebnis um 27,4 % übertrumpft worden. Zur Fortsetzung dieser extrem positiven Entwicklung haben Großtransaktionen im dreistelligen Millionenbereich beigetragen. Im zweiten Quartal sind hier u.a. die Verkäufe des Gallileo sowie des TSK1 für 356 Mio. Euro bzw. für ca. 300 Mio. Euro hinzugekommen. Über 10 % des erfassten Bürotransaktionsvolumens ist durch die Vermittlung von NAI apollo zustande gekommen, wie beispielsweise der Verkauf des Bürohauses Bockenheimer Warte für rund 140 Mio. Euro an Aerium. Mit weiteren anstehenden Abschlüssen in der zweiten Jahreshälfte wird das Gesamtvolumen bei Bürotransaktionen das Jahr 2018 deutlich oberhalb der 4 Mrd. Euro beenden. Die Spitzenrendite rangiert unverändert aktuell bei 3,20 %.

Bestand & Umsatz



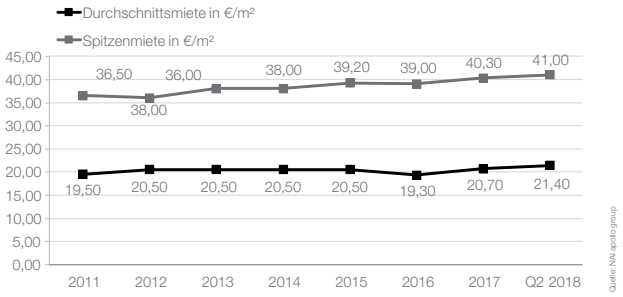
Quelle: NAI apollo group, inkl. Stadtgebiet enthält Marktgebiet Eschborn und CP-Kaiserlei

Leerstandsquote



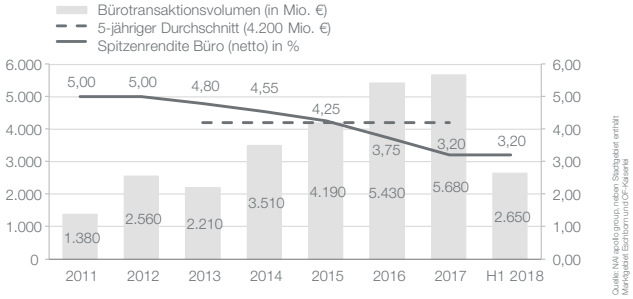
Quelle: NAI apollo group

Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NAI apollo group

Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Quelle: NAI apollo group, inkl. Stadtgebiet enthält Marktgebiet Eschborn und CP-Kaiserlei

Partner der NAI apollo group

imovo

Zahlen & Daten DÜSSELDORF H1 2018

Flächenumsatz

Der Düsseldorfer Büroflächenmarkt ist im ersten Halbjahr 2018 durch einen leichten Rückgang des Umsatzes geprägt. Der Büroflächenumsatz im Stadtgebiet* durch Vermietungen und Eigennutzer beträgt 177.000 m² und liegt fast 15 % unter dem Vorjahresniveau. Positiv ist, dass sich das Halbjahresergebnis deutlich über dem zehnjährigen Durchschnitt in Höhe von 159.000 m² bewegt.

Zu den größten Anmietungen der ersten sechs Monate 2018 zählen 35.500 m² durch Deloitte in der Projektentwicklung „Heinrich Campus“ oder auch 5.200 m² durch die WTS Steuerberatungsgesellschaft im „Shift“. Dieses Projekt entsteht in der Airport City.

Für das Gesamtjahr wird aufgrund aktueller Großgesuche von einer weiterhin konstant hohen Nachfrage ausgegangen. Somit kann für das Düsseldorfer Stadtgebiet ein Flächenumsatz zwischen 350.000 und 400.000 m² prognostiziert werden.

Angebot & Leerstand

Die solide Vermietungsleistung bei gleichzeitig zu geringem spekulativen Neubau hat den Leerstand auf dem Düsseldorfer Büromarkt sinken lassen. Zum Ende des zweiten Quartals beläuft sich die Leerstandsquote im Düsseldorfer Stadtgebiet auf 7,2 %. Gegenüber dem Vorjahrszeitraum ist diese um 0,9 %-Punkte gefallen.

Mieten

Die Spitzenmiete in Düsseldorf beträgt zum Ende des ersten Halbjahr 2018 27,00 €/m² und steigt somit um 0,50 €/m² im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Auch die Durchschnittsmiete hat aufgrund hochpreisiger Mietabschlüsse um 0,86 €/m² auf derzeit 15,98 €/m² zugenommen. Dies entspricht einem Anstieg von fast 6 %.

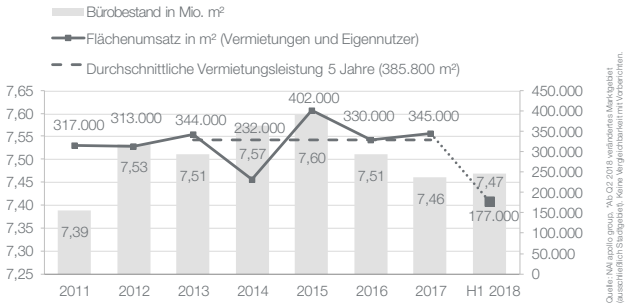
Investmentmarkt

Der Düsseldorfer Büroinvestmentmarkt präsentiert sich in den Monaten Januar bis Juni 2018 mit einem sehr positiven Ergebnis. So beträgt das Bürotransaktionsvolumen insgesamt 690 Mio. Euro und liegt damit 19,0 % über dem des Vorjahreszeitraumes. Das Halbjahresvolumen verteilt sich nahezu gleichmäßig auf das erste und zweite Quartal mit 340 und 350 Mio. Euro.

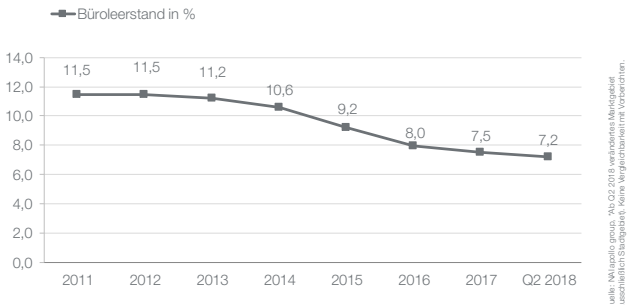
Zu den hervorzuhebenden Verkäufen zählt unverändert der Erwerb der Projektentwicklung "Fürst & Friedrich" durch M&G Real Estate für den „M&G European Property Fund“ für über 100 Mio. Euro. Die aktuelle Vermarktungspipeline, wobei sich auch Großdeals befinden, deutet auf ein reges zweites Halbjahr hin. Insofern kann ein überdurchschnittliches Gesamtjahresergebnis 2018 prognostiziert werden. Die hohe Nachfrage nach Düsseldorfer Büroimmobilien hat die Spitzenrendite um zusätzliche 10 Basispunkte auf nun 3,40 % sinken lassen.

*Ab Q2 2018 verändertes Marktgebiet (ausschließlich Stadtgebiet). Keine Vergleichbarkeit mit Vorberichten.

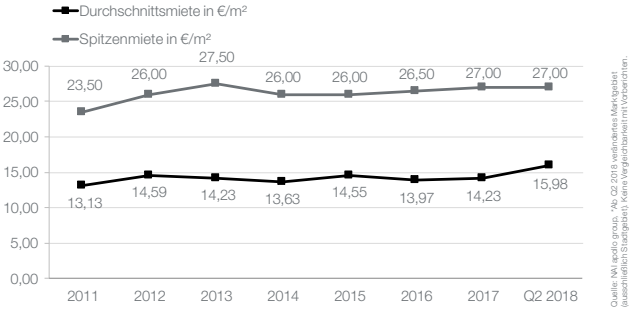
Bestand & Umsatz



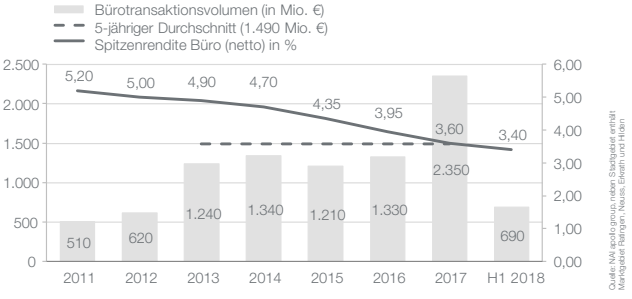
Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Partner der apollo group

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 GmbH
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
imovo GmbH
Knud Schaaf
Schanzenstraße 102 40549 Düsseldorf
Telefon: + 49 (0) 211- 909 966 - 0
info@imovo.de www.imovo.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 Voll-ständigkeit treffen. Die NAI apollo group übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Feh-lern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzuneh-men. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung der NAI apollo group publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

Partner der
NAIapollo group