



Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt und Bürovermietungsmarkt
Deutschland Q1 2018



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, 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 30 Jahren beraten unsere aktiven Partner nationale und internationale Unternehmen mit nachhaltigem Erfolg. Das Leistungsspektrum unserer Gruppe umfasst die Bereiche Verkauf, Vermietung, Baumanagement, Bewertung, Research, Corporate Finance, Healthcare, 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

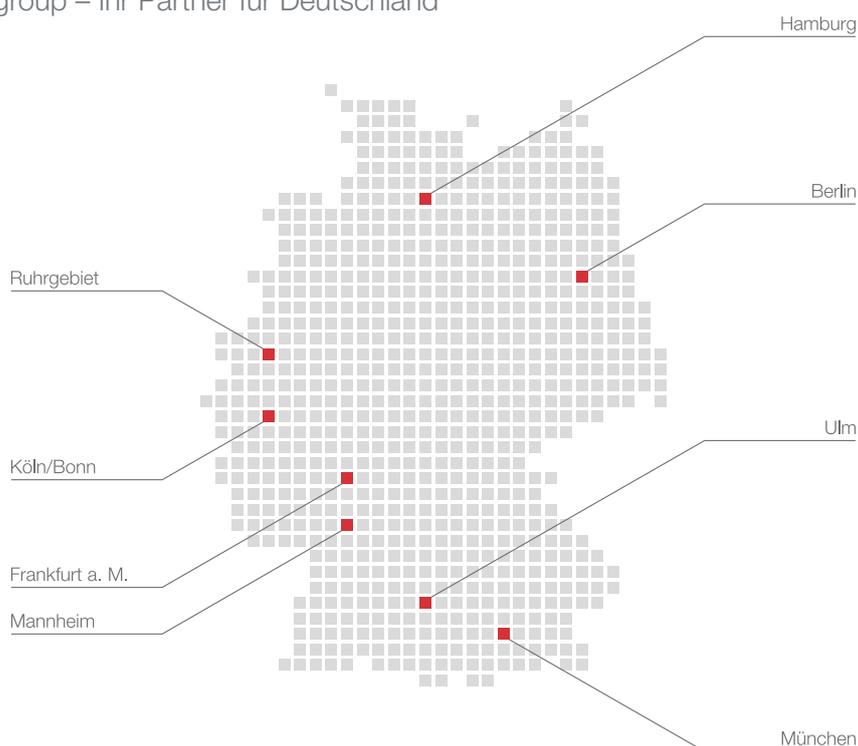
Frankfurt am Main – NAI apollo

Köln/Bonn – Larbig & Montag Immobilien

Ulm – Objekta Real Estate Solutions

Ruhrgebiet – CUBION Immobilien

Mannheim – STRATEGPRO REAL ESTATE





Flächenumsatz

Die außerordentliche Marktentwicklung des Berliner Büroflächenmarktes hat auch zum Jahresbeginn 2018 angehalten und beschert der Stadt eines der besten jemals erfassten Ergebnisse. So ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 218.000 m² registriert worden, womit das bereits sehr gute Vorjahresquartal um 6,3 % überflügelt wird.

Obwohl die stark gesunkene Flächenverfügbarkeit die Marktdynamik spürbar bremst, sind dennoch vier Deals oberhalb der 10.000 m² Marke erfasst worden. Hierzu zählen u.a. der Abschluss der DIN Deutsches Institut für Normung e.V. über 14.400 m² sowie der Deal der S-Servicepartner mit 14.300 m².

Die unverändert hohe Marktnachfrage mit dementsprechenden Gesuchen lässt für das Gesamtjahr 2018 ebenfalls einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz im Bereich oberhalb von 800.000 m² prognostizieren.

Angebot & Leerstand

Die sehr gute Umsatzentwicklung des Berliner Büromarktes führt zu einer unverändert sinkenden Leerstandsquote. Ende März 2018 sind lediglich noch 1,9 % des Büroflächenbestandes verfügbar. Dementsprechend kann in den meisten zentralen Lagen von Vollvermietung gesprochen werden. Wenngleich das projektierte Bauvolumen zugenommen hat, kann erst ab dem Jahr 2020 mit einer deutlichen Entspannung der Angebotsseite gerechnet werden.

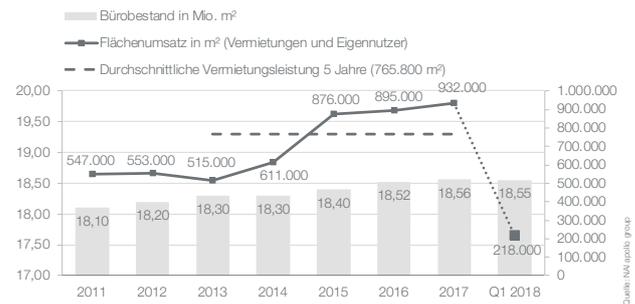
Mieten

Das aktuelle Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage hat das Mietniveau auf dem Berliner Büromarkt auch in den ersten drei Monaten 2018 weiter ansteigen lassen. So hat die Spitzenmiete gegenüber dem Vorjahr um 13,5 % auf nun 32,00 €/m² zugelegt. Die Durchschnittsmiete hat im Vergleich zum ersten Quartal 2017 um beachtliche 25,6 % auf aktuell 20,10 €/m² zugenommen. Unter den aktuellen Marktbedingungen wird der Mietpreisanstieg auch zukünftig anhalten.

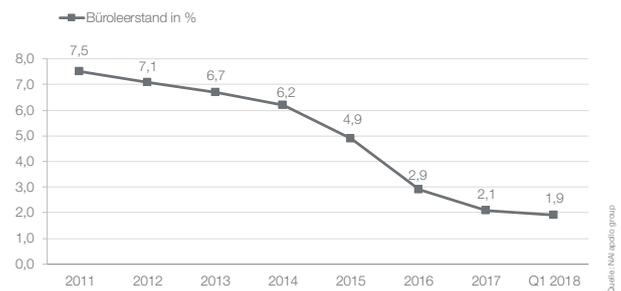
Investmentmarkt

Im ersten Quartal 2018 sind auf dem Berliner Investmentmarkt Bürotransaktionen in Höhe von 710 Mio. Euro getätigt worden. Damit wurde der Vorjahresrekordwert lediglich um 12,3 % unterschritten. Zu den größten Verkäufen zählt der Erwerb des Rathauses Mitte durch Union Investment für über 87 Mio. Euro. Die Nachfrage nach Berliner Büroimmobilien ist unverändert groß. So werden in der Vermarktung befindliche Assets zeitnah einen Käufer finden. Derzeit spricht vieles dafür, dass am Jahresende ein leicht überdurchschnittliches Ergebnis stehen wird. Für einen neuen Rekord fehlen aktuell jedoch anstehende Megatransaktionen. Die Büros Spitzenrendite liegt aktuell im Vergleich zum Vorquartal stabil bei 2,90 % und damit auf sehr niedrigem Niveau.

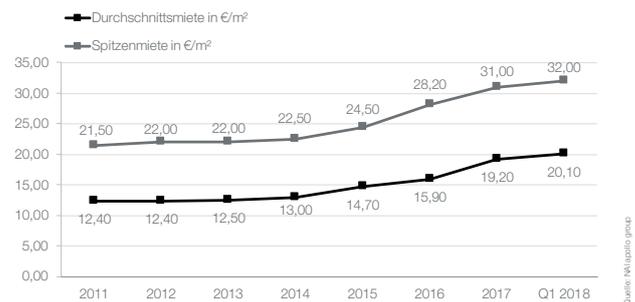
Bestand & Umsatz



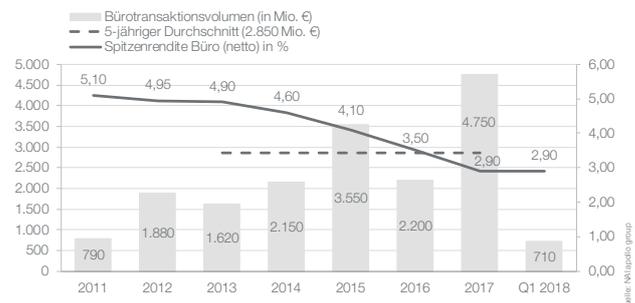
Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Flächenumsatz

Der Hamburger Büroflächenmarkt hat das Jahr 2018 verhalten begonnen. So ist im ersten Quartal ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 103.000 m² erzielt worden. Damit liegt es 36,4 % unter dem Vorjahreswert. Diese Abnahme ist aber weniger in einer gesunkenen Flächennachfrage, sondern vielmehr in der geringeren Flächenverfügbarkeit begründet.

Die größten Abschlüsse resultieren durch die Interimsanmietung der Signal Iduna im Überseering 12 mit 10.000 m² sowie durch die Zeaborn in der Ludwig-Erhard-Straße 22 mit 5.300 m². Für das Gesamtjahr kann zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund von erwarteten Großabschlüssen im Jahresverlauf 2018 ein Bürovermietungsvolumen im Bereich von 500.000 m²-Marke prognostiziert werden.

Angebot & Leerstand

Trotz der bislang mäßigen Umsatzdynamik hat sich der Leerstandsabbau fortgesetzt. Zum Stand Ende März 2018 liegt die Leerstandsquote bei 4,3 % und damit 0,7 %-Punkte unter dem Vorjahreswert. Infolge des Mangels an spekulativem Neubau wird sich die sinkende Büroflächenverfügbarkeit auch im weiteren Jahresverlauf fortsetzen.

Mieten

Die Spitzenmiete bewegt sich im ersten Quartal 2018 bei 26,50 €/m² und damit 1,9 % über dem Vorjahreswert. Auch bei der Durchschnittsmiete ist ein Plus zu verzeichnen. So rangiert diese zum Stand Ende März bei 15,40 €/m² und ist damit innerhalb der letzten zwölf Monate um 0,7 % angestiegen. Mit dem zunehmenden Flächenmangel, insbesondere in zentralen Lagen, kann ein weiterer Mietpreisanstieg in den kommenden Monaten prognostiziert werden.

Investmentmarkt

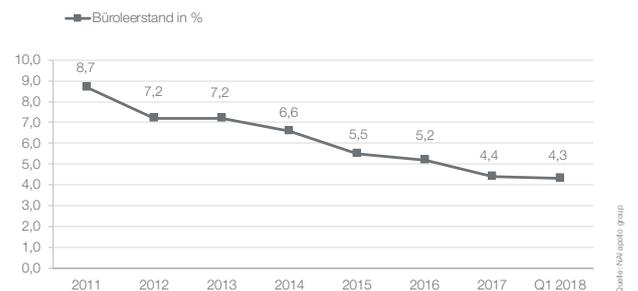
Der Hamburger Büroinvestmentmarkt hat mit einem leicht verhaltenen Jahresstart gezeigt. Dennoch bewegt sich das Büroinvestmentvolumen in Höhe von 320 Mio. Euro 14,3 % über dem der ersten drei Monaten des Jahres 2017. Dies liegt auch daran, dass zum Jahresende noch Großtransaktionen, wie beispielsweise das Springer Quartier für über 400 Mio. Euro getätigt wurden und nicht ins neue Jahr geflossen sind.

Zu den größten Verkäufen zählen die Veräußerung des K1 in der Hafencity an Triuva oder auch des Kontorhauses in der Lippelstraße 1, das an den offenen Immobilienfonds Berenberg Real Estate Hamburg verkauft wurde. Für das Gesamtjahr scheint aktuell ein Transaktionsvolumen von bis zu 2 Mrd. Euro realistisch. Die aktuelle Bürospitzenrendite ist gegenüber dem Jahresende unverändert und liegt bei 3,05 %.

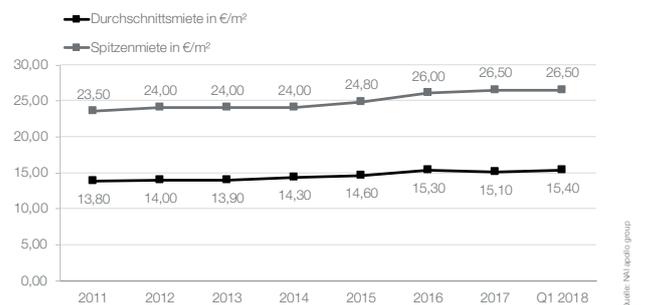
Bestand & Umsatz



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen





Flächenumsatz

Der Münchener Büroflächenmarkt ist eindrucksvoll in das Jahr 2018 gestartet. In den Monaten Januar bis März ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 235.000 m² erfasst worden. Dies ist eines der besten Ergebnisse der letzten zehn Jahre. Der sehr gute Vorjahreswert ist lediglich um 8,6 % unterboten worden. Infolge der vorhandenen Flächen nachfrage wäre auch ein deutlich höherer Umsatz möglich gewesen, jedoch zeigt sich hier die limitierte Flächenverfügbarkeit. So gestaltet sich die Flächensuche in zentralen Lagen bereits bei Kleinflächen problematisch. Entsprechend ist der Großteil der Abschlüsse oberhalb von 10.000 m² außerhalb der zentralen Lagen erfasst worden. Zu den größten Abschlüssen zählen die der Stadt München mit ca. 23.000 m² oder auch der Deutschen Post mit fast 17.000 m². Trotz des Flächenmangels wird für den vitalen Büromarkt München derzeit für das Gesamtjahr 2018 mit einem Umsatz im Bereich von 800.000 m² gerechnet.

Angebot & Leerstand

Die Kombination aus dem regen Umsatzgeschehen mit einer zu geringen spekulativen Flächenfertigstellung hat auch innerhalb des ersten Quartals 2018 die Leerstandsquote weiter sinken lassen. So beträgt diese aktuell nur noch 2,8 %, womit die Flächenverfügbarkeit innerhalb der letzten 12 Monate um weitere 1,2 %-Punkte abgenommen hat. Auch momentane Projektentwicklungen, die 2018 und 2019 auf den Markt kommen, werden aufgrund der hohen Vorvermietungsquote zu keiner merklichen Angebotsentspannung führen.

Mieten

Nachdem die Spitzenmiete im vierten Quartal 2017 auf 36,50 €/m² zulegen konnte, ist diese in den ersten drei Monaten 2018 stabil bei diesen Wert geblieben. Jedoch ist für den weiteren Jahresverlauf ein zusätzlicher Anstieg wahrscheinlich. Dieser hat sich bereits bei der Durchschnittsmiete gezeigt. Mit 17,60 €/m² bewegt sich diese nun 2,9 % über dem Vorquartal und 8,0 % über dem Vorjahresquartal.

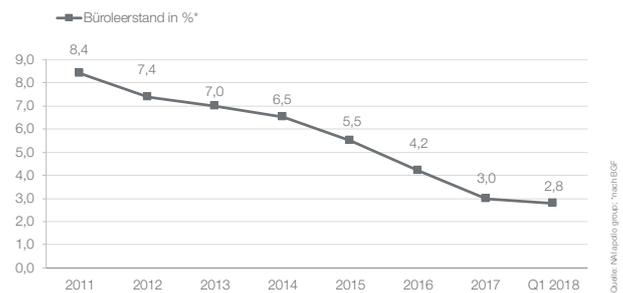
Investmentmarkt

Der Münchener Investmentmarkt für Büroimmobilien hat einen spektakulären ins Jahresstart gezeigt. Mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von 2,17 Mrd. Euro in den ersten drei Monaten ist das Ergebnis aus 2017 (Q1 2017: 970 Mio. Euro) mehr als verdoppelt worden. Maßgeblichen Anteil hieran haben eine Vielzahl an Deals oberhalb von 100 Mio. Euro. Mit derzeit in der Vermarktung befindlichen Büroimmobilien wird für das Gesamtjahr ein Bürotransaktionsvolumen sowohl deutlich oberhalb des langjährigen Durchschnitts als auch des Vorjahres gesehen. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien ist dabei zuletzt um weitere 5 Basispunkte auf nun 3,00 % gesunken.

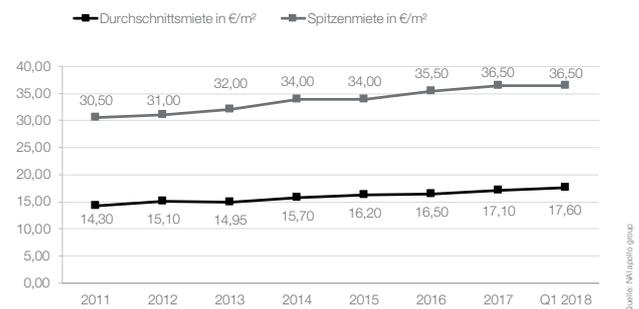
Bestand & Umsatz



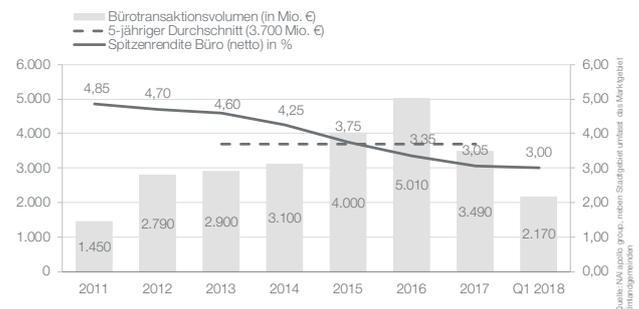
Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen





Flächenumsatz

Der Frankfurter Büroflächenmarkt (inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei) übertrifft im ersten Quartal 2018 den Vorjahreswert deutlich. Der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer ist gegenüber dem ersten Quartal 2017 um 9,9 % auf aktuell 137.000 m² angewachsen. Damit handelt es sich um einen der besten Jahresstarts seit der Jahrtausendwende. Mit 24.000 m² ist die Anmietung der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (FAZ) in einer Projektentwicklung in der Europa-Allee 92 die bisher größte Anmietung des Jahres 2018. Der bereits sehr gute Jahresstart in 2018, in Verhandlung befindliche Großabschlüsse sowie weitere Anmietungsaktivitäten infolge des Brexits lassen bereits heute für das Gesamtjahr einen weit überdurchschnittlichen Büroflächenumsatz oberhalb von 500.000 m² prognostizieren.

Angebot & Leerstand

In den ersten drei Monaten 2018 wurden drei Projekte mit insgesamt 27.700 m² Bürofläche fertiggestellt. Die Flächenabgänge summieren sich auf rund 6.700 m², womit der Flächenbestand nun wieder auf 11,41 Mio. m² steigt. Der Leerstand hat nochmals deutlich abgenommen. Zum Stand 31.03.2018 stehen dem Markt noch 916.000 m² Bürofläche kurzfristig zur Verfügung. Die hieraus resultierende Leerstandsquote von 8,0 % bewegt sich 2,4 %-Punkte unter dem Vorjahreswert.

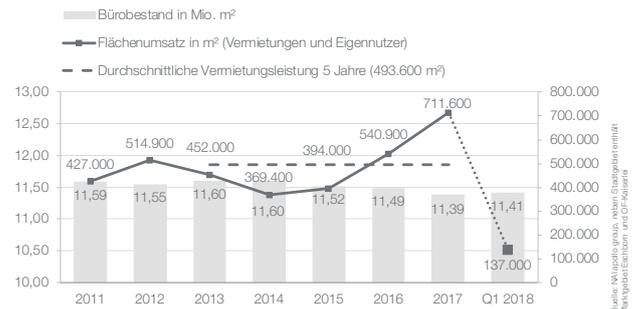
Mieten

Die positive Mietpreisentwicklung des letzten Jahres setzt sich auch zum Jahresbeginn 2018 ungebrochen fort. Innerhalb der letzten zwölf Monate ist die Durchschnittsmiete um 10,4 % bzw. um 2,00 €/m² auf derzeit 21,30 €/m² angestiegen. Die Spitzenmiete verzeichnet ein Plus von 3,8 % bzw. von 1,50 €/m² auf 40,50 €/m².

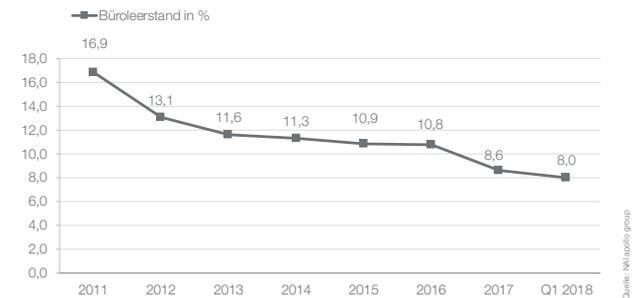
Investmentmarkt

Der Frankfurter Transaktionsmarkt für Büroimmobilien startet das Jahr 2018 mit einem herausragenden Ergebnis. Entsprechend beläuft sich das Volumen auf 1,51 Mrd. Euro, womit sich der Vorjahreswert mehr als verdoppelt hat. Insbesondere die Vielzahl an Deals im dreistelligen Millionenbereich haben hieran einen maßgeblichen Anteil. Der mit Abstand größte Erwerb wurde durch Aroundtown für 500 Mio. Euro (Behördenzentrum) getätigt. Daneben kann auch der Verkauf des Bürohauses Bockenheimer Warte für rund 140 Mio. Euro an Aerium aufgeführt werden. Dieser Abschluss ist durch die Vermittlung von NAI apollo zustande gekommen. Im weiteren Jahresverlauf wird der Büroinvestmentmarkt weitere Abschlüsse, auch im dreistelligen Millionenbereich, sehen. Insofern kann für das Gesamtjahr 2018 ein Büroinvestmentvolumen von bis zu 4 Mrd. Euro prognostiziert werden. Die Spitzenrendite liegt aktuell bei 3,20 %.

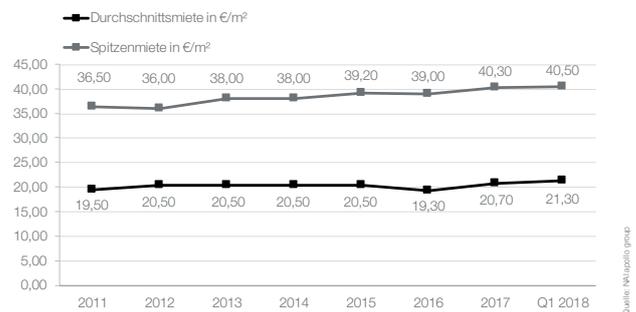
Bestand & Umsatz



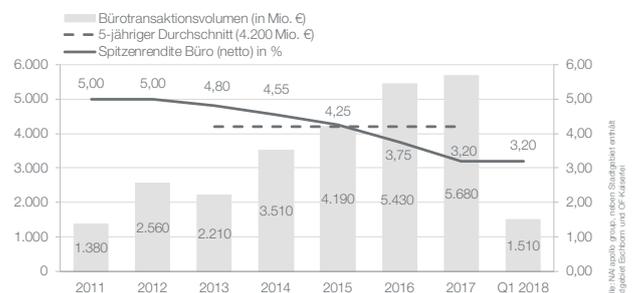
Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Flächenumsatz

Der Düsseldorfer Büroflächenmarkt inklusive Ratingen, Neuss, Erkrath und Hilden ist im ersten Quartal 2018 durch einen leichten Rückgang des Umsatzes gekennzeichnet. Der Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer beträgt 77.000 m² und liegt damit 30,0 % unter dem Vorjahresniveau. Dieses Resultat kann dennoch als positiv bezeichnet werden, denn es wurde ohne einen Abschluss oberhalb von 5.000 m² erzielt. Im weiteren Jahresverlauf werden jedoch mehrere Großabschlüsse erwartet und das Umsatzgeschehen deutlich beflügeln.

Zu den größten Anmietungen der ersten drei Monate 2018 zählen 4.700 m² durch die Oberfinanzdirektion oder auch 4.100 m² durch Regus.

Mit dem Abschluss der bereits bekannten Großgesuche wird das Umsatzvolumen deutlich zunehmen, weshalb auf Gesamtjahresressicht ein Volumen oberhalb des langjährigen Durchschnitts als realistisch eingestuft wird.

Angebot & Leerstand

Durch den Freizug von Flächen hat sich die Leerstandsquote auf dem Düsseldorfer Büromarkt leicht erhöht. Zum Ende des ersten Quartals 2018 beträgt die Leerstandsquote 7,9 %. Damit hat sie gegenüber dem Vorquartal um 0,2 %-Punkte zugenommen hat. mangelnde spekulative Fertigstellungen in Kombination mit dem Anziehen des Vermietungsmarktes werden den Leerstand in den kommenden Monaten aber wieder sinken lassen.

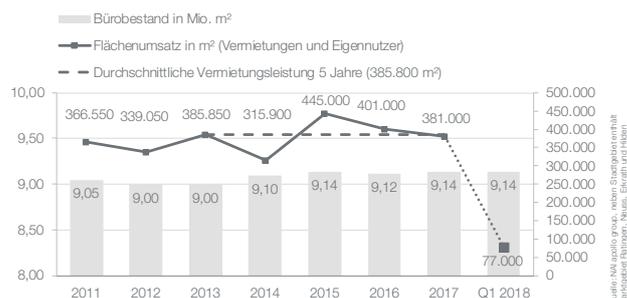
Mieten

Die Spitzenmiete im Düsseldorfer Markt ist im ersten Quartal 2018 im Vergleich zum Jahresende 2017 stabil bei 27,00 €/m² geblieben. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum kann ein Plus von 3,8 % ausgewiesen werden. Die Durchschnittsmiete liegt aktuell bei 14,60 €/m².

Investmentmarkt

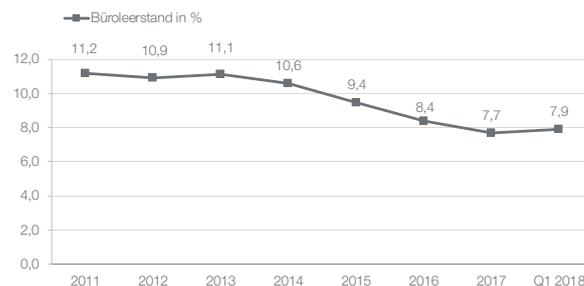
In den ersten drei Monaten 2018 ist der Düsseldorfer Büroinvestmentmarkt durch ein reges Marktgeschehen gekennzeichnet. Das Bürotransaktionsvolumen beträgt insgesamt 340 Mio. Euro und rangiert damit 17,2 % über dem Vorjahreswert. Zu den größten Deals des ersten Quartals zählt u.a. der Ankauf der Projektentwicklung "Fürst & Friedrich" durch M&G Real Estate für den „M&G European Property Fund“ für über 100 Mio. Euro. Auch wenn das Interesse am Düsseldorfer Markt ungebrochen ist und weitere Assets in der Vermarktung sind, wird sich das Gesamtjahresvolumen deutlich unter dem Vorjahresrekord bewegen. Infolge der ausgeprägten Nachfrage nach Büroimmobilien in Düsseldorf hat die Spitzenrendite für Büroimmobilien im ersten Quartal um weitere 10 Basispunkte auf nun 3,50 % abgenommen.

Bestand & Umsatz



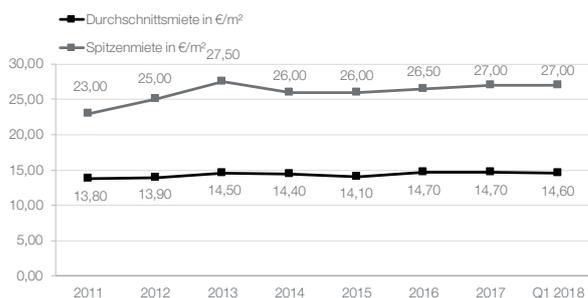
Quelle: NAI Apollo, Daten: M&G Real Estate, Ratingen, Neuss, Erkrath und Hilden

Leerstandsquote



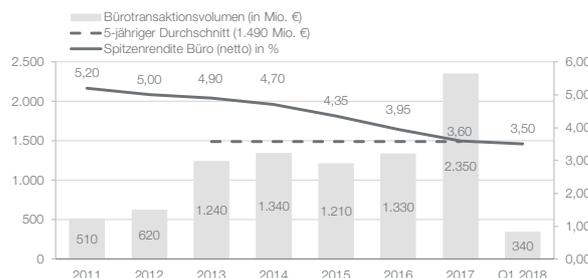
Quelle: NAI Apollo group

Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NAI Apollo group

Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Quelle: NAI Apollo, Daten: M&G Real Estate, Ratingen, Neuss, Erkrath und Hilden

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
Prinzregentenstraße 18 80538 München
Telefon: + 49 (0) 89 - 21 547 130 - 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

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 - 729 265 - 0
info@strategpro.de www.strategpro.de



Copyright © NAI apollo group 2018.

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 ichtigkeit 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, Unvollständigigkeiten 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.