

Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt und Bürovermietungsmarkt Top-5 Deutschland Q3 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, 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 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, 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





Die Berliner Büroflächenvermietungsmarkt wird im dritten Quartal 2018 durch ein geringeres Flächenangebot limitiert. So ist in den Monaten Juli bis September ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von nur 192.000 m² erfasst worden. Für die ersten drei Quartale 2018 summiert sich das Umsatzvolumen auf insgesamt 578.000 m². Damit ist es spürbar hinter dem Rekordvorjahr (Q1-Q3 2017: 705.000 m²) geblieben. Infolge des Angebotsmangels hat auch der Anteil der Großvermietungen abgenommen. Zu diesen zählen u.a. der Abschluss durch Vattenfall mit 27.000 m² Bürofläche oder auch durch die DIN e.V. mit mehr als 14.000 m². Die Nachfrage durch die Vielzahl der unverändert im Raum stehenden Gesuche wird in den kommenden Monaten durch den Flächenmangel gebremst, weshalb für das Gesamtjahr 2018 ein Flächenumsatz im Bereich von 800.000 bis 850.000 m² realistisch erscheint.

Angebot & Leerstand

Die derzeitige Marktentwicklung hat den Leerstand im dritten Quartal erneut absinken lassen. Zum Stand Ende September liegt die Leerstandquote bei nur noch 1,6 %. In zentralen Lagen muss von Vollvermietung gesprochen werden. Wenngleich das Projektentwicklungsvolumen bis 2020 auf weit über eine Millionen m² zugenommen hat, kann dennoch aufgrund der extrem hohen Nachfrage sowie bereits vorhandener Vorvermietungsquoten mit keiner Entlastung gerechnet werden.

Mieter

Die Gemengelage aus hoher Nachfrage und geringem Flächenangebot hat in allen Teilmärkten zu stark steigenden Mietniveaus geführt. So ist die Spitzenmiete gegenüber dem Vorjahr um 13,3 % auf nun 34,00 €/m² gestiegen, während bei der Durchschnittsmiete sogar ein Plus von 20,5 % steht. Diese liegt im dritten Quartal nun bei 20,60 €/m². Ein Ende dieses Trends ist vorerst nicht in Sicht.

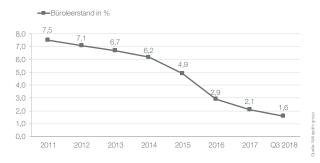
Investmentmarkt

Der Berliner Büroinvestmentmarkt zeigt sich auch im dritten Quartal 2018 äußerst dynamisch, weshalb sich das Investmentvolumen innerhalb der ersten neun Monate auf 2,30 Mrd. Euro kumuliert. Hiervon entfallen alleine auf die letzten drei Monate rund 1,0 Mrd. Euro. Zu dem guten Abschneiden des dritten Quartals haben vor allem Großdeals im dreistelligen Millionenbereich beigetragen. Dazu zählen der Verkauf des Mosse-Palais an BMO Real Estate Partners für ca. 300 Mio. Euro, der Erwerb des Zalando-Campus für 235 Mio. Euro durch Hines oder auch die Veräußerung der Rosenthaler Höfe an RFR für weit über 100 Mio. Euro. Berlin steht weiterhin im Fokus der Investoren. So werden auch im finalen Quartal einige Großdeals über die Bühne gehen. Entsprechend wird 2018 ein überdurchschnittlichen Bürotransaktionsvolumen erwartet. Die Bürospitzenrendite ist im dritten Quartal um weitere 5 Basispunkte auf nun 2,85 % gesunken.

Bestand & Umsatz

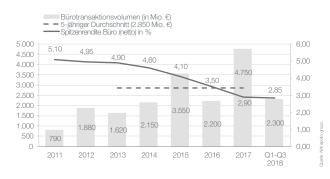


Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete







Der Hamburger Büroflächenvermietungsmarkt hat ein gutes drittes Quartal 2018 erfahren. Mit einem Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 176.000 m² liegt dieses 8,6 % über dem Vorjahresquartal. Für die ersten drei Quartale summiert sich das Umsatzvolumen auf 423.000 m², womit es sich lediglich 7,8 % unter dem Rekordvorjahr bewegt (Q1-Q3 2017: 459.000 m²). Insbesondere im Hinblick auf die sinkende Flächenverfügbarkeit ist dies positiv. So können Gesuche oberhalb von 5.000 m² quasi nur noch in Projektentwicklungen bedient werden. Dementsprechend sind die größten Abschlüsse, neben dem Eigennutzerstart der Beiersdorf AG mit ca. 45.000 m² Bürofläche, in Projekten erfolgt. Hierzu zählen beispielsweise die Anmietung von 12.000 m² durch akquinet im Projekt Bramfelder Spitze oder von rund 8.600 m² durch Design Offices in der Entwicklung Olympus Campus. Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktnachfrage ist für das Gesamtjahr ein Umsatz in der Spanne von 550.000 bis 600.000 m² als realistisch einschätzbar.

Angebot & Leerstand

Die positive Marktentwicklung hat die Flächenverfügbarkeit in Hamburg erneut sinken lassen. Zum Ende des dritten Quartals liegt die Leerstandsrate bei nur noch 4,0 %. Auch die zuletzt gestiegene Entwicklertätigkeit wird bis Ende 2019 zu keiner nennenswerten Angebotsentspannung führen, da bereits der Großteil der Flächen vorvermietet ist.

Mieten

Infolge der hohen Nachfrage bei gleichzeitig sinkender Flächenverfügbarkeit ist die Spitzenmiete im dritten Quartal auf nun 27,00 €/m² angestiegen. Damit ist hier ein Plus von 1,9 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Die Durchschnittsmiete rangiert aktuell bei 15,60 €/m², womit diese im Jahresvergleich um 3,3 % zugelegt hat.

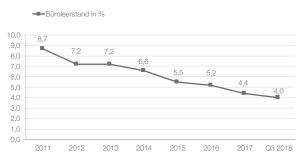
Investmentmarkt

Im Hamburger Transaktionsmarkt für Büroimmobilien sind im dritten Quartal 2018 einige großvolumige Verkäufe erfasst worden. Hierzu zählen u.a. der Erwerb des Olympus Campus durch die Ärzteversorgung Westfalen-Lippe und Hines für ca. 250 Mio. Euro sowie der Verkauf des Hanse Forums an Warburg-HIH Invest für ca. 100 Mio. Euro. Insgesamt beläuft sich das Investmentvolumen für Büros in den Monaten Juli bis September 2018 auf 820 Mio. Euro. Für die ersten drei Quartale summiert es sich auf 1,65 Mrd. Euro, womit es sich 50,0 % über dem Vorjahreszeitraum bewegt. Aller Wahrscheinlichkeit nach wird das Bürotransaktionsvolumen im Gesamtjahr oberhalb der 2 Mrd. Euro Marke abschließen. Die Bürospitzenrendite bleibt im dritten Quartal stabil bei 3,05 %.

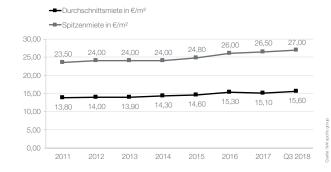
Bestand & Umsatz



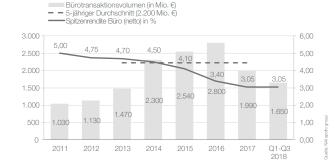
Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Spitzenrendite & Transaktionsvolumen



Quelle: NATapollo group

Auf dem Münchener Büroflächenvermietungsmarkt setzt sich die positive Entwicklung im dritten Quartal 2018 fort. So ist in den Monaten Juli bis September ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 221.000 m² erfasst worden. Dies sind 22,1 % mehr als im Vorjahreszeitraum. In Summe ergibt sich für die ersten drei Quartale ein Gesamtumsatz von 692.000 m², der sich mit einem Plus von 100.000 m² ebenfalls deutlich über dem Vorjahresniveau bewegt.

Vorhandene Gesuche, die zeitnah zum Abschluss kommen, werden sich spürbar auf das vierte Quartal auswirken. Dementsprechend kann für das Gesamtjahr 2018 die überdurchschnittliche Umsatzprognose im Bereich von 900.000 m² aufrechterhalten werden.

Angebot & Leerstand

Auch im dritten Quartal hat sich der Trend des Leerstandsabbaus fortgesetzt. So ist die Leerstandsquote innerhalb der letzten drei Monate auf 2,5 % gesunken, womit diese 0,9 %-Punkte unter dem Vorjahreswert liegt. In den für das Jahr 2019 prognostizierten Fertigstellungen sind lediglich nur noch 20 % (ca. 90.000 m²) verfügbar, die höchstwahrscheinlich vor Fertigstellung vom Markt absorbiert werden. Mit einer leichten Entlastung der Angebotsseite ist demnach ab dem Jahr 2020 zu rechnen.

Mieten

Das knapper werdende Flächenangebot zeigt sich im dritten Quartal in einem deutlichen Anstieg der Durchschnittsmiete auf 18,40 €/m². Im Vergleich zum Vorjahr hat diese um 10,8 % zugelegt. Die Spitzenmiete liegt derzeit bei 37,00 €/m², womit diese ggü. dem Vorquartal unverändert ist, jedoch im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % angestiegen ist. Im Schlussquartal sollte sich hier auch eine weitere Zunahme zeigen, zumal potenzielle Mieter im Wettstreit um die verbliebenen Flächen mittlerweile bereit sind, die Angebotspreise zu überbieten.

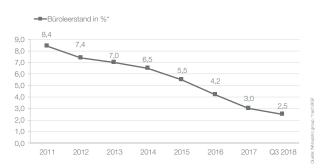
Investmentmarkt

In München sind auf dem Investmentmarkt für Büroimmobilien im Zeitraum Juli bis September ca. 0,5 Mrd. Euro angelegt worden. Für die ersten drei Quartale 2018 summiert sich das Volumen somit auf 3,09 Mrd. Euro, womit es ein Fünftel über dem Vorjahresniveau liegt. Zu den größten Bürotransaktionen des dritten Quartals zählen der Verkauf des Westend Yard für ca. 140 Mio. Euro an die Ärzteversorgung Westfalen Lippe und Commodus Real Estate Capital sowie der Erwerb der Liegenschaft Rupert-Mayer-Straße 46-52 durch die UBS für ein Sondervermögen für über 100 Mio. Euro. In der Vermarktung befindliche Büroimmobilien werden im vierten Quartal dazu beitragen, dass 2018 ein Bürotransaktionsvolumen oberhalb des langjährigen Durchschnitts prognostiziert werden kann. Die ungebrochene Nachfrage hat die Bürospitzenrendite auf derzeit 2,90 % sinken lassen.

Bestand & Umsatz

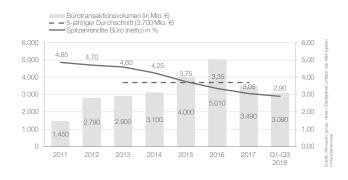


Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete







Der Frankfurter Büroflächenvermietungsmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei hat im dritten Quartal 2018 an die äußerst positive Entwicklung des ersten Halbjahres anknüpfen können. Mit einem Flächenumsatz von ca. 187.000 m² durch Vermietungen und Eigennutzer sind die Monate Juli bis September 2018 das stärkste dritte Quartal der letzten zehn Jahre. Für die ersten drei Quartale 2018 summiert sich der Flächenumsatz auf rund 441.000 m², womit das Ergebnis eines der besten seit Datenerfassung ist.

Zu den größten Deals des bisherigen Jahresverlaufes zählen die Anmietung der Commerzbank im Cielo (Theodor-Heuss-Allee 100) über 36.100 m² sowie der Abschluss durch Spaces über 9.200 m² im Global Tower (Neue Mainzer Straße 32-36). Beim letztgenannten Deal wurde Spaces durch NAI apollo beraten. Anstehende Vermietungen werden für eine Fortsetzung der positiven Marktentwicklung sorgen. Insofern kann für 2018 ein überdurchschnittlicher Flächenumsatz prognostiziert werden, der sich im besten Fall in den Top-3 der letzten 25 Jahre einordnen wird.

Angebot & Leerstand

Die sehr positive Vermietungsleistung sowie hohe Vorvermietungsquoten bei Projektentwicklungen zeigen sich in einem merklichen Leerstandsabbau. So hat sich der Leerstand innerhalb des letzten Quartals um weitere 55.000 m² reduziert. Die hieraus resultierende Quote liegt bei 7,3 %, womit diese innerhalb der letzten drei Monate um 0,5 %-Punkte gesunken ist.

Mieten

Infolge von hochpreisigen Anmietungen, u.a. in Projektentwicklungen, hält die positive Mietpreisentwicklung weiterhin an. Dementsprechend steigt die Spitzenmiete um 50 Cent/m² auf aktuell 41,50 €/m². Damit liegt sie nur noch 50 Cent unter dem Höchstwert der letzten 15 Jahre. Die Durchschnittsmiete legt im Quartalsvergleich um weitere 10 Cent auf 21,50 €/m² zu.

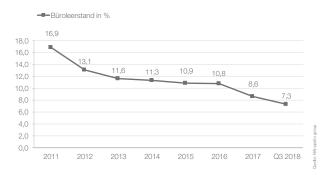
Investmentmarkt

Der Frankfurter Büroinvestmentmarkt ist im bisherigen Jahr durch ein fulminantes Marktgeschehen geprägt und erreicht bereits zum jetzigen Zeitpunkt nahezu das Ergebnis des gesamten Vorjahres. Insgesamt beträgt das Bürotransaktionsvolumen 5,46 Mrd. Euro, womit es 51,7 % über dem Vorjahresniveau liegt. Zu dem sehr guten Abschneiden haben weitere Megadeals im dritten Quartal beigetragen. Hierzu zählen u.a. der Verkauf des Omniturms für 700 Mio. Euro an den offenen Fonds Hausinvest der Commerz Real oder auch die Veräußerung des Junghof Plazas für 400 Mio. Euro an Triuva. In Summe beläuft sich das Bürotransaktionsvolumen des dritten Quartals auf 2,81 Mrd. Euro. Die aktuelle Entwicklung deutet darauf hin, dass das Gesamtjahr 2018 den alten Rekordhalter aus 2007 (6,41 Mrd. Euro) ablösen kann. Die hohe Nachfrage hat die Spitzenrendite für Büroimmobilien um zusätzliche 5 Basispunkte auf nun 3,15 % sinken lassen.

Bestand & Umsatz



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete





Der Düsseldorfer Büroflächenvermietungsmarkt hat sich im dritten Quartal 2018 verhalten entwickelt. Im Zeitraum Juli bis September ist ein Büroflächenumsatz im Stadtgebiet* durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von rund 89.000 m² erfasst worden. Damit liegt dieser 9,8 % unter dem Vorjahresquartal. Dennoch kann das Quartalsergebnis mit einem Plus von 19,3 % im Vergleich zum zehnjährigen Quartalsdurchschnitt sowie unter Berücksichtigung der Angebotsverknappung in zentralen Innenstadtlagen als positiv bewertet werden. Für die ersten drei Quartale 2018 summiert sich der Umsatz auf 266.000 m². Zu den größten Abschlüssen der ersten neun Monate 2018 zählt u.a. die Anmietung von 5.200 m² durch die WTS Steuerberatungsgesellschaft im "Shift". Diese wurde exklusiv durch imovo betreut.

Für das Gesamtjahr kann weiterhin von einer konstant hohen Nachfrage ausgegangen werden. Entsprechend wird für das Düsseldorfer Stadtgebiet an der Gesamtjahresprognose zwischen 350.000 und 400.000 m² festgehalten.

Angebot & Leerstand

Obwohl die Umsatzleistung leicht nachgegeben hat, ist die Flächenverfügbarkeit gesunken. Zum Ende des Monats September 2018 beträgt die Leerstandsquote 7,1 %, die somit innerhalb der letzten drei Monate um 0,1 %-Punkte abgenommen hat.

Mieten

Die Spitzenmiete im Düsseldorfer Markt ist im dritten Quartal 2018 im Vergleich zum Vorquartal stabil bei 27,00 €/m² geblieben. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum verbucht diese einen Anstieg um 0,50 €/m². Die Durchschnittsmiete ist innerhalb der letzten zwölf Monate um 0,95 €/m² auf derzeit 15,80 €/m² angestiegen, was ein Plus von 6,4 % bedeutet.

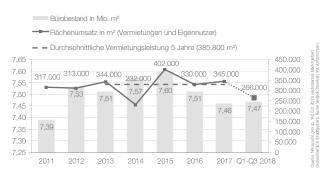
Investmentmarkt

Der Düsseldorfer Büroinvestmentmarkt ist durch ein extrem starkes drittes Quartal gekennzeichnet. So ist allein in den letzten drei Monaten ein Bürotransaktionsvolumen in Höhe von 990 Mio. Euro erfasst worden. Für die ersten drei Quartale beläuft sich das Ergebnis auf 1,68 Mrd. Euro. Damit ist der sehr hohe Vorjahreswert um fast ein Drittel übertroffen worden. Allein im dritten Quartal fanden vier Deals oberhalb von 100 Mio. Euro statt. Dazu zählen der Verkauf der Metro-Zentrale für 270 Mio. Euro an Arminius sowie der Erwerb des Stadttors für ca. 200 Mio. Euro an den Deka-Fonds Westinvest Immovalue. Das Gesamtjahr 2018 wird ein Ergebnis nahe dem Vorjahresrekord erwartet.

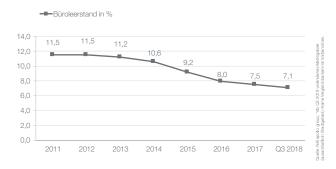
Infolge der hohen Nachfrage hat die Spitzenrendite für Büroimmobilien um weitere 5 Basispunkte auf nun 3,35 % abgenommen.

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

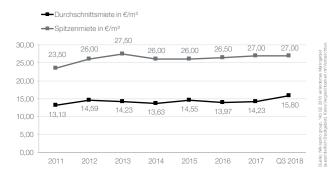
Bestand & Umsatz

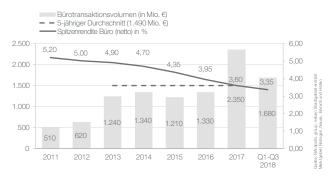


Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete





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

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

RUHRGEBET

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.

Copyright to NAI apolio 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 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 Richtligkeit 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.

















