



NAI Apollo Group

Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt und Bürovermietungsmarkt
Deutschland 2019



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, Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf, Köln/Bonn, Stuttgart, dem Ruhrgebiet, Mannheim 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

Düsseldorf – imovo

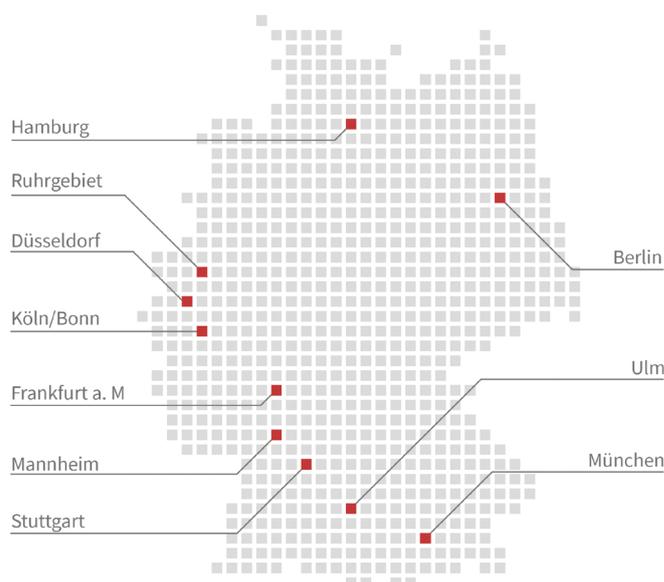
Stuttgart – IMMORAUM Real Estate Advisors

Köln/Bonn – Larbig & Mortag Immobilien

Ulm – Objekta Real Estate Solutions

Ruhrgebiet – CUBION Immobilien

Mannheim – STRATEGPRO REAL ESTATE



NAI APOLLO GROUP – DAS SIND WIR

apollo real estate GmbH & Co. KG

Seit über 30 Jahren sind wir als inhabergeführte und unabhängige Immobiliendienstleister überzeugend und als leistungsstarkes Team am Frankfurter und Münchener Markt etabliert. Hohe berufsethische Standards ziehen sich durch unser Tagesgeschäft, welches stets kundenorientiert und nicht Cash-flow gesteuert abläuft. Ob Ankauf, Vermietung, Um- und Ausbau, ob Verwaltung, Bewertung oder Veräußerung, wir sind der professionelle Partner in allen immobilienwirtschaftlichen Angelegenheiten. Gemeinsam mit unseren NAI Partnern haben wir an allen wirtschaftsstarken Standorten in Deutschland exzellente Netzwerke etabliert. Unser Team deckt das gesamte Spektrum an Dienstleistungen rund um die Immobilie ab. NAI apollo agiert als Teil der NAI apollo group deutschlandweit und fungiert gleichzeitig als Hauptstandort des leistungsstarken Netzwerks. Als exklusiver Deutschland-Partner von NAI Global verfügt die 1988 gegründete, inhabergeführte NAI apollo über einen weltweiten Zugang zu über 7.000 Immobilienspezialisten.

CUBION Immobilien AG

Seit nunmehr fast 15 Jahren bieten wir das klassische Angebotspektrum im Bereich Business-Immobilien. Unsere Bürovermietungsleistung liegt kontinuierlich zwischen 60.000 und 80.000 m² Bürofläche – damit sind wir Benchmark. Beim Verkauf arbeiten wir mit (sehr) vermögenden Privatinvestoren, wie auch mit in- und ausländischen Anlegern vertrauensvoll zusammen. Unser Transaktionsvolumen liegt im dreistelligen Millionenbereich, die meisten Transaktionen erfolgen lautlos. Wir denken unternehmerisch, handeln ethisch und unsere Aussagen sind belastbar. Unser Team besteht aus Young Performern und alten Hasen. Augenscheinlich ist dies die richtige Mischung für kontinuierlichen Erfolg.

KASTEN-MANN

REAL ESTATE ADVISORS GmbH & Co. KG

Kasten-Mann Real Estate Advisors berät Unternehmen, Organisationen und Verbände, die einen neuen Standort in Berlin suchen – von der klassischen Bürofläche bis zum kreativen Loft. Unser Unternehmen hat sich in Berlin als Eigentümer und Entwickler attraktiver Büroobjekte einen Namen gemacht. 2002 wurde als wei-

terer Unternehmenszweig die Kasten-Mann Real Estate Advisors als Maklergesellschaft gegründet. Als inhabergeführtes Familienunternehmen verfügen wir seit Jahrzehnten über ein einzigartiges Kontaktnetzwerk in der Hauptstadt. Dadurch können wir unseren Kunden einen bevorzugten Zugang zum lokalen Markt bieten und decken somit den tatsächlichen Büroimmobilienmarkt in Berlin ab.

imovo GmbH

„Wir möchten nicht alles anders machen, aber vieles besser.“ Mit diesem Anspruch ist imovo gegründet worden. Im Gegensatz zu Maklerunternehmen, die vor allem umsatzgetrieben arbeiten, denken und handeln wir in erster Linie lösungsorientiert. Wenn Sie sich für imovo entscheiden, bekommen Sie ein starkes Team zur Seite gestellt, das für Sie Berater und Problemlöser auf Augenhöhe ist. Neben unserer Arbeitsweise profitieren Sie natürlich auch von unserer Erfahrung: Durch unsere langjährige Tätigkeit im Immobilienmarkt sind wir Ihr kompetenter und zuverlässiger Transaktionsberater im Bereich Büro- und Showroomvermietung, Investment sowie Wohn- und Privatimmobilien. Darüber hinaus bieten wir Ihnen umfangreiche Research-Dienstleistungen an.

IMMORAUM GmbH Real Estate Advisors

Die Immoraum GmbH Real Estate Advisors wurde 2012 gegründet und hat sich zu einem führenden Dienstleister auf dem gewerblichen Immobilienmarkt in Stuttgart entwickelt. Die Philosophie der vier Gründer war es ein Immobilienberatungshaus mit eigener Persönlichkeit und dem „Extra“ an Dienstleistung zu schaffen. Überdurchschnittlicher Einsatz für jeden Einzelnen und seine Bedürfnisse veranlasst unsere Kunden enge geschäftliche Partnerschaften mit uns einzugehen. Wir liefern maßgeschneiderte Lösungen für den An- und Verkaufsprozess. Gleich, ob es um marktgerechte Analysen, eine hervorragende Aufbereitung der Unterlagen, ein transparentes Reporting oder um die aktive Ansprache potenzieller Investoren geht. Unsere hochqualifizierten und motivierten Mitarbeiter arbeiten im Team und schöpfen aus einem hohen Erfahrungsschatz und immobilienpezifischem Wissen. In Verbindung mit lokaler Expertise bieten wir beim Verkauf als auch bei der Vermietung eine hohe Beratungsqualität und erfüllen die höchsten Standards.

Larbig & Mortag Immobilien GmbH

Unser Schwerpunkt der Immobilienberatung liegt entlang der gesamten Wertschöpfungskette einer Gewerbeimmobilie im Bereich Bürovermietung, im gewerblichen Investment und in der Ladenvermietung in B-Lagen: von der Marktanalyse und Immobilienbewertung über Vermarktungskonzepte für Bestandsgebäude und Neubauprojekte (Vermietung und Verkauf). Seit 2008 vertrauen unsere Kunden auf die Marktdurchdringung, die innovative und zielgerichtete Beratung sowie auf die persönliche und nachhaltige Betreuung. Als inhabergeführtes Beratungsunternehmen sind wir ein lokaler und unabhängiger Marktteilnehmer und zählen zu den führenden Büroimmobilienberatern in der Region Köln/Bonn. Über 1.300 vermittelte Mietverträge bieten ein breites Know-How, welches wir an unsere Kunden gerne weiter geben.

Objekta Real Estate Solutions GmbH

Mit Geschäftssitz in Ulm und weiteren Büros in Stuttgart / Filder und Göppingen dürfen wir uns zu den führenden Immobiliendienstleistern im Raum Stuttgart – Ulm – Augsburg und Bodensee zählen. Unsere Philosophie: individuelle und erfolgsorientierte Strategien und Konzepte für Eigentümer, Investoren und Nutzer. Als hochqualifiziertes Team mit einem Mix aus Erfahrung, Marktkenntnis, Kreativität, innovativer Denke und Mehrsprachigkeit beraten wir Sie gerne im Bereich Vermarktung, Entwicklung von Objektstrategien, Ertragsoptimierung, Investment und Property-Management.

STRATEGPRO REAL ESTATE GmbH

Wir sind ein auf Immobilienberatung und Immobilienvermittlung spezialisiertes, inhabergeführtes Unternehmen in der Metropolregion Rhein-Neckar. Der Schwerpunkt liegt auf der Vermarktung von Gewerbeimmobilien. Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung in den Teilmärkten Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen verfügen wir über tiefe Marktkenntnisse und ein starkes Netzwerk von Partnern. Mit unserer Hilfe erhalten Sie einen transparenten Marktüberblick – eine der Grundvoraussetzungen für die richtige und erfolgreiche Immobilienstrategie. Wir betrachten die Immobilien ganzheitlich, wobei Sie und die gefundene Strategie im Mittelpunkt stehen. Wir nehmen die Aussage ernst: „Nur wenn es dem Kunden gut geht – geht es uns auch gut.“

VÖLCKERS & CIE Immobilien GmbH Real Estate Advisors

Seit über 20 Jahren bietet Ihnen VÖLCKERS & CIE in Hamburg neben dem üblichen Leistungsspektrum eines kompetenten Maklerhauses immer wieder kreative Lösungen für verschiedenste Problemstellungen in allen Assetklassen. Als eines der größten inhabergeführten Maklerhäuser in Hamburg setzen wir auf unsere Stärken und unsere geschaffenen Werte. Wir wollen unseren Kollegen und Mitbewerbern immer ein Stück voraus sein. Die Neugierde auf anspruchsvolle Aufgaben rund um die Immobilienvermittlung spornt uns immer wieder an.

HERZLICH WILLKOMMEN

Liebe Geschäftspartner und Freunde der NAI apollo,
meine sehr verehrten Leserinnen und Leser,

seit mehreren Jahren kennt der deutsche Immobilienmarkt nur eine Richtung, nämlich nach oben. Auch das Jahr 2018 macht hier keine Ausnahme, wenngleich das Transaktionsvolumen im gewerblichen Sektor mit rund 60,8 Mrd. Euro eher einer Seitwärtsbewegung im Vorjahresvergleich entspricht. Deutschland konnte damit seine Vorreiter-Position in Europa weiter halten. In nahezu allen Bereichen können wir in dem vorliegenden Bericht also erfreuliche Ergebnisse zeigen. Und solche Ergebnisse zeigen wir besonders gern.

Deutschland ist der sichere Hafen der Europäischen Union. Diese Position ist wichtig in einem Umfeld, das durch zunehmenden Populismus, Protektionismus und wirtschaftspolitische Alleingänge geprägt ist. In diesem Kontext könnte 2019 zu einem echten Schicksalsjahr werden. Wie wird sich der Brexit auf die deutschen Immobilienmärkte auswirken? In welche Richtung entwickelt sich der Handelsstreit zwischen den USA, China und der EU? Bedeutet der anstehende Präsidentenwechsel der Europäischen Zentralbank im Herbst auch eine Zinswende? Und wann springt der Neubauturbo in den angespannten Immobilienmärkten Deutschlands endlich an?

Auf all diese Fragen können wir wohl erst zum Ende des laufenden Jahres eine Antwort geben. Doch eines können wir schon heute sagen: die NAI apollo ist für alle Herausforderungen gut gewappnet. Wir haben das Jahr 2018 genutzt, um neue Partner in wichtigen Regionen Deutschlands zu gewinnen und dadurch einen echten Mehrwert für unsere Kunden zu schaffen. So haben wir auch 71 gemeinsame Projekte erfolgreich abschließen können, an dem mindestens zwei Partner der NAI apollo group beteiligt waren.

Dies beweist, dass NAI apollo den Wettbewerb mit anderen Marktteilnehmern nicht scheuen muss. Wir haben unsere Struktur



als Unternehmernetzwerk auch in Zeiten des Wachstums beibehalten. Unsere Kunden haben stets auch Kontakt zu den Gesellschaftern und Geschäftsführern unserer Gruppe. Die Chefbetreuung der NAI apollo ist kein Geheimnis mehr, sondern der Garant für den Erfolg unseres Unternehmens. Auch im Jahr 2019, das versprechen wir Ihnen.

In Zeiten einer historisch hohen Nachfrage und eines konstant knappen Angebots stehen unsere mehr als 200 engagierten Immobilienexperten der NAI apollo group bereit, um die bestmöglichen Leistungen aus einer Hand anzubieten. Wir finden Lösungen, wo andere Probleme sehen. Lassen Sie uns auch im laufenden Jahr wieder Expansionen begleiten, gemeinsame Projekte umsetzen und passende Flächen für alle Bedürfnisse finden. Das ist unser Kerngeschäft.

Mit besten Grüßen,

Andreas Wende FRICS
Geschäftsführender Gesellschafter
apollo real estate GmbH & Co. KG

Dr. Marcel Crommen MRICS
Geschäftsführender Gesellschafter
apollo real estate GmbH & Co. KG

NAI APOLLO GROUP – DAS SIND WIR	4
ZAHLEN & DATEN	7
BÜROINVESTMENT	8
BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER	9
BERLIN	10
HAMBURG	12
MÜNCHEN	14

FRANKFURT AM MAIN	16
STUTTGART	18
DÜSSELDORF	20
KÖLN/BONN	22
ULM	25
RUHRGEBIET	26
RHEIN-NECKAR	29

ZAHLEN & DATEN

	Berlin	Hamburg	München	Frankfurt	Stuttgart	Düsseldorf	Köln	Bonn	Ulm	Dortmund	Essen	Mannheim	Heidelberg
Bevölkerungszahl (31.12.2016)	3.574.830	1.810.438	1.464.301	736.414	628.032	613.230	1.075.935	322.125	123.953	585.813	583.084	304.781	159.914
Veränderung zum Vorjahr (in %)	+1,6	+1,3	+1,0	+0,5	+0,7	+0,2	+1,4	+1,0	+1,1	-0,1	+0,1	-0,3	+2,3
Kaufkraftindex (Ø Deutschland = 100) (2018)	91,5	109,8	134,8	114,2	112,5	117,7	106,5	110,8	109,6	91,7	97,2	98,6	97,5
Veränderung zum Vorjahr (in Punkten)	-0,2	+0,4	-0,7	-0,6	+0,7	-1,0	-1,6	-0,8	+1,5	-0,7	-1,0	+1,0	+0,7
Arbeitslosenquote (01/2019)	8,1	6,3	3,8	5,2	4,1	6,8	7,8	6,4	3,4	10,3	10,6	5,0	3,9
Veränderung zum Vorjahr (in %-Punkte)	-0,7	-0,5	-0,5	-0,7	-0,5	-0,4	-0,6	-0,5	-0,2	-0,4	-0,6	-0,2	-0,4
Sozialver. Beschäftigte (06/2018)	1.476.248	974.482	874.099	584.220	416.667	419.244	568.635	176.689	94.611	239.745	246.196	189.940	93.301
Veränderung zum Vorjahr (in %)	+4,5	+3,0	+2,7	+1,8	+1,3	+1,3	+1,7	+0,5	+0,3	+0,7	+0,7	+0,6	+0,3

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, GfK GeoMarketing GmbH, Statistische Landesämter, NAI apollo group

Wirtschaft & Bevölkerung

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in einer Hochkonjunkturphase. Zwar hat der bis zum Sommer 2018 stetig steigende Aufschwung in der zweiten Jahreshälfte etwas nachgelassen, dennoch ist auch in 2019 mit noch keinem gravierenden Abschwung, sondern mit einer Fortsetzung in gemäßigttem Tempo zu rechnen. So ist nach Angaben des Statistischen Bundesamtes das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) saison- und kalenderbereinigt in 2018 um 1,5 % gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Dies ist das neunte Wachstumsjahr in Folge. Maßgebliche Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung ist dabei weiterhin der Binnenkonsum. Die privaten Konsumausgaben verzeichneten ein preisbereinigtes Plus von 1,0 % und die Bruttoanlageinvestitionen von 3,0 %.

Die derzeitige Prognose der Bundesregierung geht für die kommenden zwei Jahre von einer anhaltend, wenngleich moderateren wirtschaftlichen Entwicklung aus. Für 2019 bzw. 2020 wird ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 1,0 % bzw. 1,6 % prognostiziert.

Infolgedessen hält auch die positive Arbeitsmarktentwicklung ungebrochen an. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist nach vorläufigen Angaben der Bundesagentur für Arbeit auf 33,496 Mio. angewachsen. Damit steigt die Beschäftigtenzahl auf den höchsten jemals erfassten Wert.

Entsprechend ist die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Januar 2019 gegenüber dem Vorjahresmonat um rund 165.000 auf nun 2,405 Mio. gesunken. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 5,3 %, die sich um 0,5 %-Punkte reduziert hat.

Auch in den 13 betrachteten Städten setzt sich die positive Arbeitsmarktentwicklung fort. Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind zum aktuellen Stand, dem 30.06.2018, zwischen +0,3 % in Ulm sowie Heidelberg und +4,5 % in Berlin angewachsen. Die Abnahme der Arbeitslosenquote liegt zwischen -0,2 %-Punkte in Ulm sowie Mannheim und -0,7 %-Punkte in Berlin sowie Frankfurt.

Büroimmobilienmarkt 2018

	Berlin	Hamburg	München	Frankfurt	Stuttgart	Düsseldorf	Köln	Bonn	Ulm	Dortmund	Essen	Mannheim	Heidelberg
Flächenbestand (in m ²)	18.620.000	13.750.000	20.280.000	11.346.000	7.850.000	7.510.000	8.004.000	3.869.000	860.000	3.011.000	3.202.000	2.068.000	982.000
Veränderung zum Vorjahr	↗	↗	↗	↘	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Flächenumsatz (in m ²)	851.000	568.000	980.000	622.100	216.000	329.000	283.000	124.300	14.700	79.500	155.500	68.000	35.000
Veränderung zum Vorjahr	↘	↘	↗	↘	↘	↘	↘	↗	↘	↘	↗	↘	↘
Spitzenmiete (in €/m ²)	35,50	27,30	38,00	43,20	23,00	27,50	23,10	23,33	18,00	14,50	15,00	18,00	15,50
Veränderung zum Vorjahr	↗	↗	↗	↗	↘	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↘
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	21,40	15,90	18,70	21,70	13,90	16,10	13,21	12,40	10,80	10,06	11,32	12,90	12,60
Veränderung zum Vorjahr	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Leerstandsquote	1,5	3,8	2,1	6,5	2,4	7,2	3,2	1,6	3,9	2,2	4,2	3,9	2,8
Veränderung zum Vorjahr	↘	↘	↘	↘	↗	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘
Spitzenrendite (in %)	2,80	3,00	2,85	3,05	3,30	3,20	3,40	4,10	4,70	4,50	4,45	4,25	4,50
Veränderung zum Vorjahr	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘
Büroinvestmentvolumen (in Mio. €)	3.970	2.370	4.280	8.990	1.250	2.590	720	k.A.	k.A.	Ruhrgebiet 1.360		k.A.	k.A.
Veränderung zum Vorjahr	↘	↗	↗	↗	↗	↗	↘	k.A.	k.A.	↗		k.A.	k.A.

Quelle: NAI apollo group

BÜROINVESTMENT DEUTSCHLAND

Der Transaktionsmarkt für Büroimmobilien beendet das Jahr 2018 mit einem rekordverdächtigen Ergebnis. Insgesamt sind 30,11 Mrd. Euro in Büroimmobilien geflossen, womit der alte Rekordhalter 2007 nur knapp verpasst wurde. Sowohl im Vergleich zum Vorjahr (27,66 Mrd. Euro) als auch zum mittelfristigen Durchschnitt (25,27 Mrd. Euro) zeigt sich ein deutliches Plus in Höhe von 8,9 % bzw. 19,1 %. Maßgeblicher Treiber dieser positiven Entwicklung waren großvolumige Einzeltransaktionen in den Top-5. So summiert sich das Transaktionsvolumen an diesen Standorten auf 22,20 Mrd. Euro bzw. 73,7 % des Investitionsvolumens.

Bei Einzeltransaktionen ist das bereits sehr hohe Transaktionsvolumen im Vergleich zu 2017 nochmals um 13,0 % auf 25,87 Mrd. Euro ausgebaut worden. Im Gegenzug verbuchen Portfoliodeals eine Abnahme um 10,9 % auf 4,24 Mrd. Euro, wenngleich dies in der langfristigen Perspektive ebenfalls als hoher Wert bezeichnet werden kann.

Deutsche Anleger stehen im Mittelpunkt der Investmentaktivitäten auf dem deutschen Büromarkt. Diese haben das investierte Kapital um fast 20 % auf 18,39 Mrd. Euro gesteigert. Ausländische Akteure haben ihr Transaktionsvolumen um rund 5 % auf 11,72 Mrd. Euro reduziert. Zu den am stärksten investierten ausländischen Investorenationen zählen die USA, Südkorea und UK.

Seitens des Käufertypus haben sowohl „Assetmanager / Fondsmanager“ (11,36 Mrd. Euro) als auch „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ (7,83 Mrd. Euro) in 2018 deutlich stärker in Büroimmobilien investiert als ein Jahr zuvor. „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ (2,87 Mrd. Euro) bewegen sich auf dem Vorjahresniveau.

Zu den größten Deals des Jahres 2018 zählen der Verkauf des Projektes „Omniturm“ für 612 Mio. Euro an den offenen Publikumsfonds HausInvest der Commerz Real, der Erwerb des „Trianon“ für ca. 670 Mio. Euro durch Igis Asset Management oder

auch des „Eurotower“ für ca. 530 Mio. Euro durch Fubon Life. Alle drei Objekte befinden sich in Frankfurt. Dementsprechend positioniert sich die Mainmetropole als stärkster Büroinvestmentstandort mit 8,99 Mrd. Euro, womit fast 30 % des deutschen Transaktionsgeschehens auf die Bankenstadt entfällt. Aber auch in den anderen Top-5 Standorten sind Bürodeals im dreistelligen Millionenbereich erfasst worden. So haben u.a. das Objekt „Oskar“ in München für rund 390 Mio. Euro, der „Olympus Campus“ in Hamburg für geschätzte 250 Mio. Euro, der „Zalando-Campus“ in Berlin für ca. 235 Mio. Euro oder auch die „Metro-Zentrale“ in Düsseldorf für rund 270 Mio. Euro den Eigentümer gewechselt.

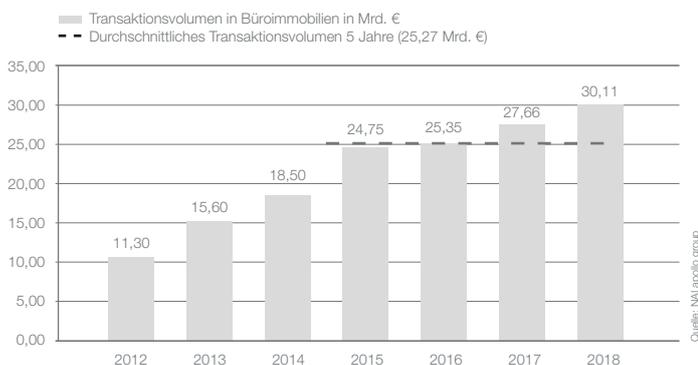
Die hohe Nachfrage nach deutschen Gewerbeimmobilien hat sich im Schlussquartal in einer erneuten Reduktion der Spitzenrendite für Büroimmobilien gezeigt. So verteuerten sich diese im Durchschnitt der Top-5 Märkte um 8 Basispunkte im Vorquartalsvergleich.

Die stärkste Abnahme ist dabei in Düsseldorf (3,20 %) mit 15 Basispunkten sowie Frankfurt (3,05 %) mit 10 Basispunkten verzeichnet worden. In Berlin (2,80 %), München (2,85 %) und Hamburg (3,00 %) ist die Spitzenrendite um weitere 0,05 %-Punkte gesunken.

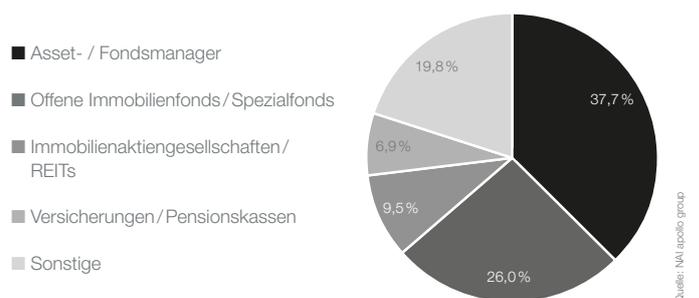
Die Bürovermietungsmärkte werden auch im Jahr 2019 durch zu geringe Fertigstellungen bei gleichzeitig hoher Flächennachfrage geprägt sein. Die Mietpreisentwicklung im Großteil der Märkte kennt somit nur eine Richtung, nach oben. Insofern werden Büroimmobilien im Fokus der Investoren bleiben.

Unter den derzeitigen Marktbedingungen kann für das Jahr 2019 mit einem fulminanten Bürotransaktionsgeschehen gerechnet werden, das ebenfalls weit überdurchschnittlich abschließen sollte. Infolgedessen kann für das Gesamtjahr 2019 ein Bürotransaktionsvolumen im Bereich von 27 bis 31 Mrd. Euro prognostiziert werden.

Bürotransaktionsvolumen Deutschland



Bürotransaktionsvolumen nach Investorentyp 2018



BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER DEUTSCHLAND

Der deutsche Büroflächenmarkt bleibt im Jahr 2018 leicht hinter dem sehr starken Vorjahr zurück. In Summe beläuft sich der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in den in diesem Bericht betrachteten Städten auf insgesamt 4,33 Mio. m². Mit diesem Ergebnis bewegt es sich zwar 5,9 % unter dem herausragenden Vorjahr, dennoch sticht es mit einem Plus von 5,1 % im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt hervor. Innerhalb der Top-7 Städte (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt a. M., Köln, Düsseldorf und Stuttgart) zeigt sich der zunehmende Flächenmangel in einer Abnahme des Umsatzgeschehens. So liegt hier das Volumen mit 3,85 Mio. m² 7,0 % unter dem Niveau von 2017. Die anderen sechs Standorte Bonn, Essen, Dortmund, Mannheim, Heidelberg und Ulm sind in Summe hingegen durch eine Zunahme des Flächenumsatzes in Höhe von 4,0 % geprägt. Insgesamt beträgt das Umsatzvolumen in 2018 hier 477.000 m².

Besonders starke Umsatzänderungen im Jahresvergleich sind – sowohl in positiver als auch negativer Richtung – in den Städten außerhalb der Top-7 verbucht worden. So ist in Bonn der Flächenumsatz um 26,2 % auf 124.300 m², dicht gefolgt von Essen mit 25,4 % auf 155.500 m² angestiegen. Spürbare Umsatzabnahmen weisen Heidelberg und Mannheim auf.

Als größter Büroimmobilienmarkt dieser Übersicht kann unverändert München mit einem Bestand von 20,28 Mio. m² Bürofläche (BGF) benannt werden. Dahinter reihen sich Berlin (18,62 Mio. m²), Hamburg (13,75 Mio. m²), Frankfurt (11,35 Mio. m²), Köln (8,00 Mio. m²), Stuttgart (7,85 Mio. m²) und Düsseldorf (7,51 Mio. m²) ein. Die Ruhrgebietsstädte Essen und Dortmund haben in Summe einen Flächenbestand von rund 6,21 Mio. m², Bonn 3,87 Mio. m², Mannheim und Heidelberg (Rhein-Neckar) zusammen 3,05 Mio. m² sowie Ulm 0,86 Mio. m².

Der eingeschlagene Trend des Leerstandsabbaus hat sich auch im Jahresverlauf 2018 fortgesetzt. In den 13 Märkten stehen zum Jahresende 2018 nur noch 3,35 Mio. m² Bürofläche zur kurzfris-

tigen Anmietung bereit, was ein Fünftel unter dem Vorjahreswert liegt. Die Leerstandsabnahme hat sich, mit Ausnahme von Stuttgart, in allen Märkten gezeigt. Hierbei schreitet das prozentuale Sinken der Flächenverfügbarkeit außerhalb der Top-7 mit einem Minus von 30,4 % gegenüber dem Vorjahr stärker voran. In den Städten Bonn, Essen, Dortmund, Mannheim, Heidelberg und Ulm sind nur noch rund 404.000 m² Bürofläche verfügbar. In den Top-7 beträgt die Reduzierung 18,6 %, womit der Leerstand sich auf 2,95 Mio. m² verringert hat.

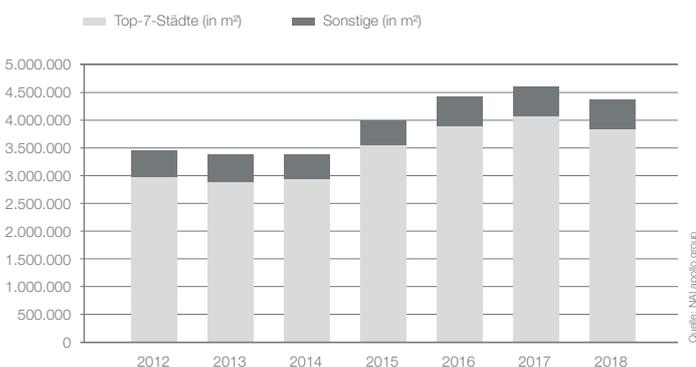
Unter den einzelnen Städten ist Frankfurt unverändert durch den höchsten Leerstand mit 743.000 m² geprägt, wengleich sich in der Mainmetropole der Leerstandsabbau deutlich beschleunigt hat. Daneben erreichen Bonn, Dortmund, Essen, Berlin sowie München erhebliche Reduzierungen der Angebotsflächen von fast 30 % und teilweise darüber hinaus.

Der Großteil der Märkte ist weiterhin durch eine vitale Flächenachfrage geprägt, die mittlerweile aber häufig durch den teilweise ausgeprägten Flächenmangel gebremst wird. Obwohl das Projektierungsvolumen vielerorts zugenommen hat, wird dieses aufgrund von hohen Vorvermietungsquoten sowie Eigennutzerprojekten erst mittelfristig zu einer Entlastung der Angebotsseite führen.

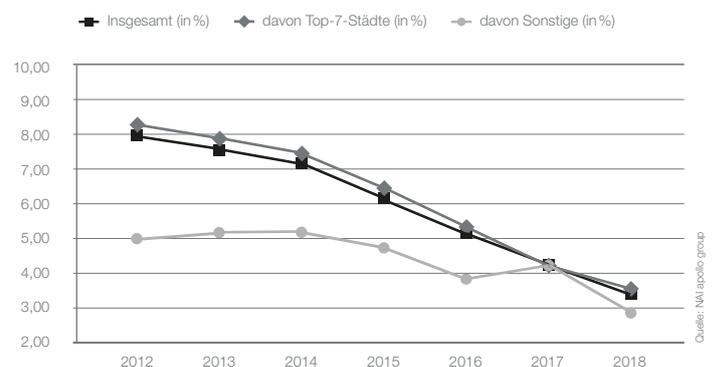
Für das Jahr 2019 kann infolgedessen für die betrachteten Büromärkte mit einem Büroflächenumsatz gerechnet werden, der sich eher im langjährigen Mittel bewegt. Neue Rekordergebnisse werden der Ausnahmefall sein.

Das größte Flächenpotenzial, um ein überdurchschnittliches Ergebnis zu erzielen, bieten dabei Frankfurt und Düsseldorf. Hingegen sind vor allem die Märkte Berlin, Bonn, Dortmund oder Heidelberg quasi vollvermietet, so dass ein moderater Umsatz zu erwarten ist.

Flächenumsatz in den Partnerstädten



Leerstandsquote in den Partnerstädten





BÜROINVESTMENT BERLIN

Transaktionsvolumen & Rendite

Der Berliner Büroinvestmentmarkt hat 2018 die äußerst dynamische Entwicklung fortsetzen können und glänzt infolgedessen mit dem zweithöchsten jemals erfassten Ergebnis nach dem Rekord des Vorjahres. In Summe ist ein Transaktionsvolumen in Höhe von 3,97 Mrd. Euro registriert worden, womit es sich fast ein Fünftel über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre bewegt. Lediglich das Fehlen von Megadeals oberhalb von 500 Mio. Euro hat einen erneuten Rekord verhindert.

Die Bundeshauptstadt, die seit geraumer Zeit im Fokus der Investoren steht, erlebt infolge der extrem guten Büromarktpformance einen ungebrochenen Run auf die Assetklasse Büro. Dementsprechend ist die Bürospitzenrendite im Jahresverlauf 2018 um weitere 10 Basispunkte auf aktuell 2,80 % gesunken. Damit ist Berlin der fragtigste Büroinvestmentstandort Deutschlands.

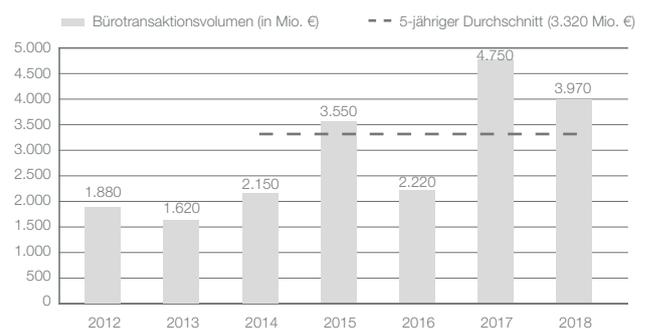
Investorentyp & Herkunft

Da im Jahr 2018 keine Bürotransaktion oberhalb der Marke von 500 Mio. Euro erfasst worden ist, hat die durchschnittliche Dealgröße von fast 90 Mio. Euro im Vorjahr nun auf etwas über 70 Mio. Euro abgenommen. Mit 86,3 % spielt sich das Gros des Investmentgeschehens im Bereich von „50 < 500 Mio. Euro“ und damit im institutionellen Bereich ab. Dementsprechend dominieren auch „Asset-/ Fondsmanager“ sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit Marktanteilen von 32,8 % bzw. 29,5 %.

Ausländische Akteure haben 2018 mit einem Volumen von ca. 2,18 Mrd. Euro (54,8 %-Marktanteil) den Löwenanteil des Büroinvestmentvolumens gestellt. Unter den stärksten ausländischen Anlegernationen befinden sich Luxemburg, Frankreich, Südkorea oder auch die USA.

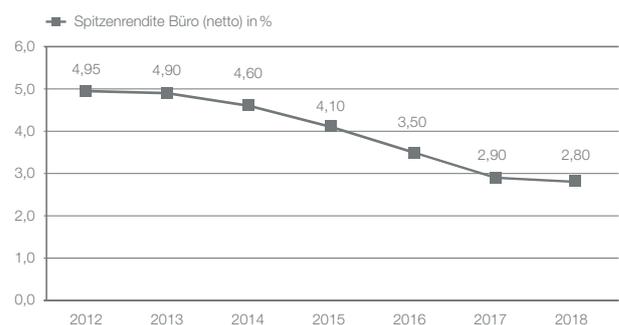
Die Kennzahlen des Berliner Büovermietungsmarktes sprechen weiterhin für den Standort als Büroinvestmentdestination, was durch eine unverändert hohe Nachfrage unterstrichen wird. Demnach kann auch für das Jahr 2019 ein überdurchschnittliches Büroinvestmentvolumen oberhalb der 3,0 Mrd. Euro-Marke prognostiziert werden.

Transaktionsvolumen



Quelle: NAI apollo group

Spitzenrendite



Quelle: NAI apollo group

Top-3-Transaktionen

1. Up! durch DWS für ca. 335.000.000 €
2. Mosse-Palais durch BMO Real Estate Partners für ca. 300.000.000 €
3. Zalando-Campus durch Hines für ca. 235.000.000 €

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER BERLIN

Flächenumsatz

Der Berliner Büroflächenmarkt zeigt im Jahr 2018 erneut hohe Marktaktivitäten. So beläuft sich der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer im Gesamtjahr auf 851.000 m². Damit wird der Vorjahresrekord zwar um 8,7 % unterschritten, dennoch stellt sich 2018 mit Überschreiten der 800.000 m²-Marke als eines der besten Jahresergebnisse dar. Hieran hat das starke Schlussquartal mit 273.000 m² bzw. mit fast einem Drittel maßgeblichen Anteil.

Wenngleich im Jahr 2018 acht Deals oberhalb der 10.000 m² Schwelle erfasst worden sind, haben die extrem großen Abschlüsse von 30.000 m² und mehr gefehlt. So ist die größte Anmietung durch Vattenfall in einer Projektentwicklung am Sachsendamm 55-60 mit 29.000 m² Bürofläche getätigt worden. Daneben hat die BlmA rund 15.000 m² sowie die DIN e.V. ca. 14.000 m² angemietet. Unter den Branchen vereinen Unternehmen der „Kommunikation, IT & EDV“ die größten Umsatzanteile auf sich.

Räumlich ist infolge der nahezu leergefegten zentralen Teilmärkte mittlerweile der höchste Umsatz im Cityrandbereich feststellbar. Dieser Trend wird auch in 2019 anhalten.

Angebot & Nachfrage

Die derzeitige Marktentwicklung hat den Leerstand im Jahr 2018 erneut sinken lassen. Zum Stand Ende Dezember liegt die Leerstandsquote bei nur noch 1,5 %, womit diese in den letzten 12 Monaten um 60 Basispunkte gesunken ist. In zentralen Lagen muss von Vollvermietung gesprochen werden.

Wenngleich das Projektentwicklungsvolumen bis 2020 auf weit über eine Millionen m² zugenommen hat, liegt die diesbezügliche Flächenverfügbarkeit bei nur noch knapp einem Drittel. Insofern kann aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage mit keiner Entlastung der Angebotsseite gerechnet werden.

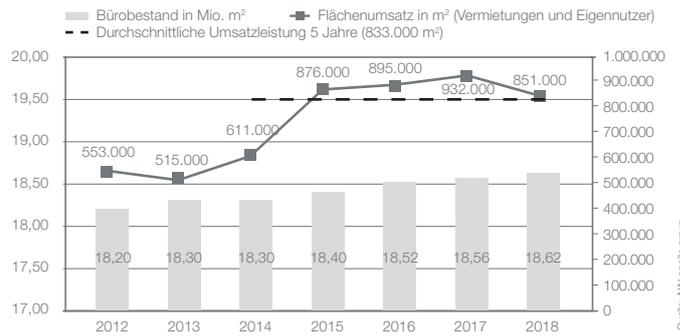
Mieten

Die Marktlage aus geringem Flächenangebot und extremer Nachfrage hat in allen Teilmärkten Berlins zu stark steigenden Mieten geführt. Dementsprechend hat die Spitzenmiete im Vorjahresvergleich um 14,5 % auf nun 35,50 €/m² zugelegt, während bei der Durchschnittsmiete ein Plus von 11,5 % erzielt wird. Diese liegt zum Ende des vierten Quartals bei 21,40 €/m². Auch in 2019 wird sich der Mietpreisanstieg unverändert fortsetzen.

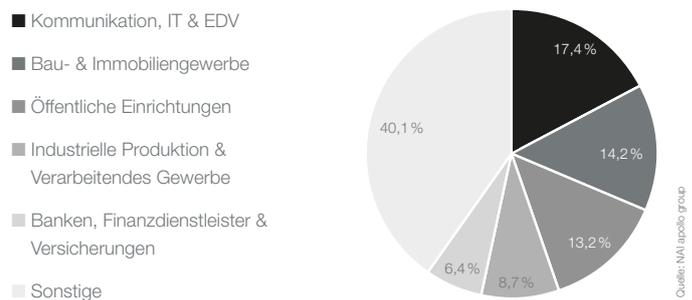
Prognose

Die boomende Bundeshauptstadt steht ungebrochen im Fokus der Nutzernachfrage. Als größtes Hindernis der weiteren Büromarktentwicklung zeigt sich der Mangel an kurzfristig beziehbaren Büroflächen. Dennoch wird sich das Umsatzgeschehen auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Projektpipeline dynamisch präsentieren. Dementsprechend wird ein Büroflächenumsatz abermals im Bereich der 800.000 m² erwartet.

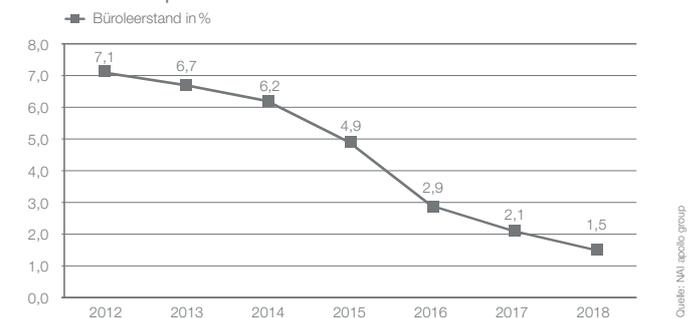
Bestand & Umsatz



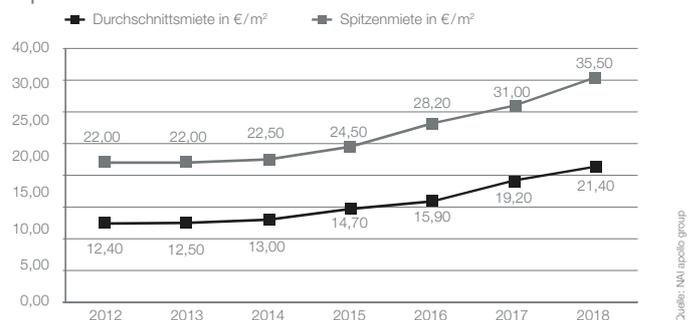
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Sachsendamm 55-60 durch Vattenfall über 29.000 m²
2. Ringbahnstraße 126-134 durch Landeskriminalamt über 26.000 m²
3. Spreestern, Englische Straße 27-30 durch BIMA Bundesanstalt für Immobilienaufgaben über 15.000 m²



BÜROINVESTMENT HAMBURG

Transaktionsvolumen & Rendite

Der Hamburger Büroinvestmentmarkt ist im Jahr 2018 durch eine rege Investorennachfrage gekennzeichnet und beendet das Jahr mit einem durchschnittlichen Ergebnis, das dennoch das dritthöchste seit Erfassungsbeginn ist. So ist insgesamt ein Transaktionsvolumen in Höhe von 2,37 Mrd. Euro ermittelt worden. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bedeutet dieser Wert ein Plus von fast einem Fünftel. Insbesondere Transaktionen in der Größenklasse „100 < 500 Mio. Euro“ haben merklich zugenommen und damit dieses Ergebnis ermöglicht. Besonders nennenswert ist hier u.a. der Erwerb des Olympus Campus durch die Ärzteversorgung Westfalen-Lippe und Hines für ca. 250 Mio. Euro. Die rege Nachfrage nach Hamburger Büroimmobilien hat die Spitzenrendite im vierten Quartal 2018 um 5 Basispunkte sinken lassen, so dass diese nun bei 3,00 % notiert.

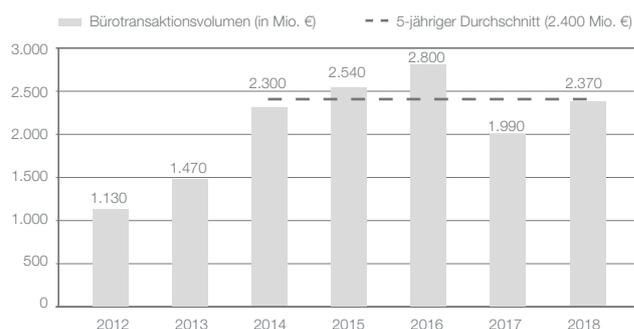
Investorentyp & Herkunft

Der Großteil des Hamburger Büroinvestmentgeschehens wird weiterhin durch deutsche Investoren bestimmt, die sich in 2018 für 75,8 % verantwortlich zeichnen. Im Vorjahr lag deren Anteil noch bei 66,4 %. Als ausländische Anlegernationen präsentieren sich vornehmlich die USA, Frankreich und UK.

Unter den Investorengruppen können „Asset- / Fondsmanager“ mit einem Marktanteil von fast 60 % als marktdominierend bezeichnet werden. Diese bewegen sich mit 1,41 Mrd. Euro leicht über dem Vorjahresniveau. Dahinter folgen „Versicherungen / Pensionskassen“, „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ und „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“. Infolge einer größeren Anzahl an Großdeals im Cluster „100 < 500 Mio. Euro“ (48,5 %-Marktanteil) hat die durchschnittliche Transaktionsgröße von rund 42 Mio. Euro in 2017 auf fast 47 Mio. Euro in 2018 leicht zugelegt.

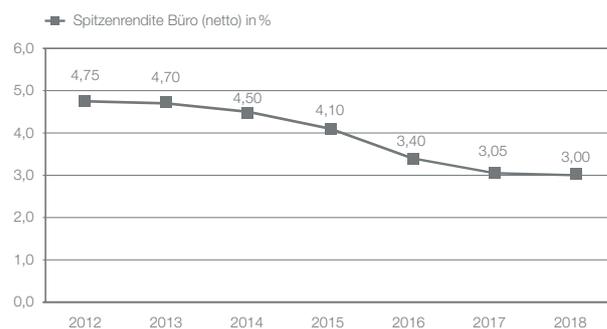
Auch im Jahr 2019 wird der Büroinvestmentmarkt der Hansestadt Hamburg durch eine hohe Nachfrage, die durch die positiven Fundamentaldaten zusätzlich getrieben wird, geprägt sein. In Abhängigkeit von der Produktverfügbarkeit kann abermals das Überschreiten der 2,0 Mrd. Euro Grenze prognostiziert werden.

Transaktionsvolumen



Quelle: NAI Apollo group

Spitzenrendite



Quelle: NAI Apollo group

Top-3-Transaktionen

1. Olympus Campus durch Ärzteversorgung Westfalen-Lippe und Hines für ca. 260.000.000 €
2. Sumatrakontor durch Real I.S. für ca. 180.000.000 €
3. Poseidonhaus durch Arax Properties für ca. 110.000.000 €

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER HAMBURG

Flächenumsatz

Der Hamburger Büroflächenmarkt hat ein gutes Jahr 2018 erfahren. Mit einem Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 568.000 m² wird zwar kein neuer Rekord erzielt, es handelt sich aber um den dritthöchsten jemals erfassten Wert, der sich 10,7 % über dem zehnjährigen Mittel bewegt. Wäre der Markt nicht durch den Angebotsmangel ausgebremst worden, hätte auch ein deutlich höheres Resultat erreicht werden können. Infolge von mangelnden Alternativen ist eine deutliche Zunahme von Mietvertragsverlängerungen erfolgt.

Getragen wurde das gute Gesamtjahresergebnis u.a. durch 15 Abschlüsse oberhalb von 5.000 m², die damit für rund 28 % des Marktgeschehens verantwortlich sind. Infolge der sinkenden Flächenverfügbarkeit, insbesondere großer, zusammenhängender Flächen, erfolgen diese mittlerweile zunehmend in Projektierungen. Zu den größten Abschlüssen in 2018 zählen der Baustart des Eigennutzerprojektes der Beiersdorf AG mit ca. 45.000 m² Bürofläche, die Anmietung von ca. 13.800 m² durch die Postbank im Projekt „Ipanema“ (Überseering 28) oder auch von 12.000 m² durch akquinet im Projekt „Bramfelder Spitze“ (Bramfelder Chaussee 106-112).

Wenngleich die Flächenverfügbarkeit in der City spürbar abgenommen hat, dominiert diese Lage unverändert das Umsatzgeschehen. Rund 120.000 m² wurden hier erfasst, was u.a. auf den Abschluss von WeWork in der Gerhofstraße 1-3 (5.100 m²) sowie von Facebook in der Schopenstehl 13 (4.200 m²) zurückzuführen ist.

Angebot & Nachfrage

Die positive Marktentwicklung hat die Flächenverfügbarkeit in Hamburg erneut sinken lassen. Zum Ende des Jahres 2018 liegt die Leerstandsrate bei nur noch 3,8 %. Diese ist somit innerhalb der letzten 12 Monate um weitere 0,6 %-Punkte gesunken. Auch die zuletzt gestiegene Entwicklertätigkeit wird in den nächsten beiden Jahren zu keiner Angebotsentspannung führen. So sind von den über 300.000 m² projektierte Fläche bereits über 60 % vorvermietet.

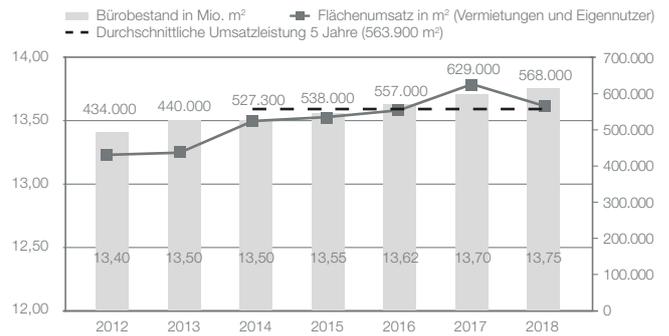
Mieten

Infolge der sinkenden Flächenverfügbarkeit bei gleichzeitig hoher Nachfrage sowie Anmietungen in hochpreisigen Projektentwicklungen ist die Spitzenmiete auf nun 27,30 €/m² angestiegen. Hiermit beläuft sich das Plus gegenüber dem Vorjahr auf 3,0 %. Die Durchschnittsmiete rangiert zum Jahresende 2018 bei 15,90 €/m², womit diese im Jahresvergleich um 5,3 % zugelegt hat.

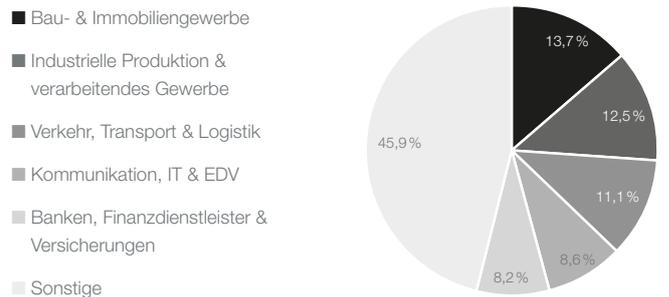
Prognose

Die unverändert hohe Flächennachfrage wird in Hamburg primär durch das sinkende Angebot gebremst. Hierdurch wird es verstärkt zu Projektanmietungen kommen, zumal die Entwicklertätigkeit wieder deutlich zunimmt. Insofern ist für das Gesamtjahr 2019 ein Umsatz im Bereich von 500.000 m² als realistisch einschätzbar.

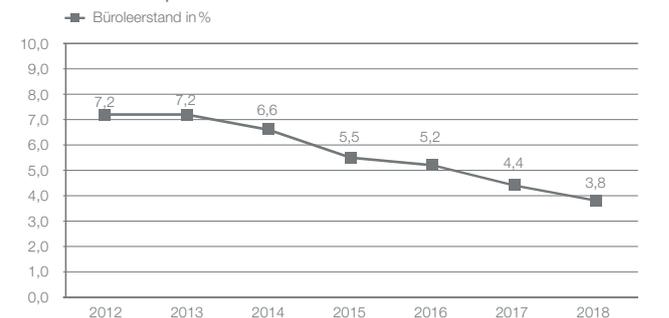
Bestand & Umsatz



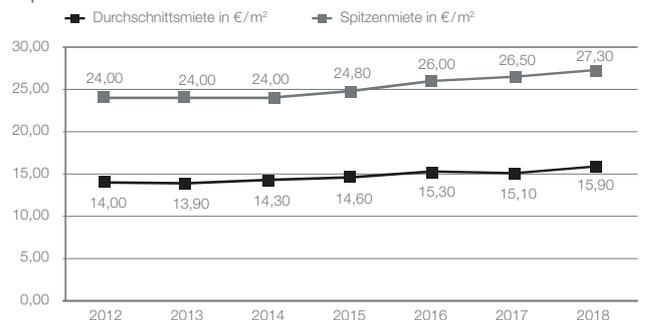
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Troplowitzstraße durch Beiersdorf AG über 45.000 m²
2. Ipanema, Überseering 28 durch Postbank über 13.800 m²
3. Bramfelder Chaussee 106-112 durch akquinet AG über 12.000 m²



BÜROINVESTMENT MÜNCHEN

Transaktionsvolumen & Rendite

Der Münchener Büroinvestmentmarkt war in den vergangenen 12 Monaten durch eine äußerst dynamische Entwicklung gekennzeichnet und schließt das Jahr 2018 mit einem überdurchschnittlichen Transaktionsvolumen. So sind insgesamt 4,28 Mrd. Euro in Büroimmobilien geflossen. Im Vergleich zum Durchschnitt der letzten fünf Jahre sticht 2018 demnach mit einem Plus von 7,6 % hervor. Das Vorjahr ist sogar um 22,6 % getoppt worden. Zu den größten Bürotransaktionen zählt der Verkauf des „Oskar“ für ca. 390 Mio. Euro an Swiss Life.

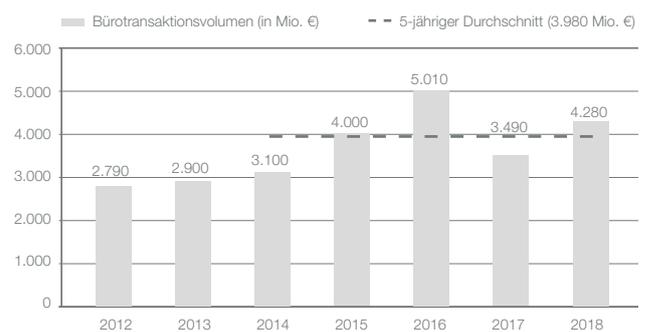
Der leergefegte Münchener Büovermietungsmarkt mit immer weiter steigenden Mieten und ungebrochener Flächennachfrage ist für Investoren einer der interessantesten Büromärkte Deutschlands. Dementsprechend ist es wenig verwunderlich, dass die hohe Investorennachfrage die Kaufpreise auf immer neue Höhen treibt. So hat die Spitzenrendite im Jahresverlauf um weitere 20 Basispunkte auf derzeit 2,85 % abgenommen.

Investorentyp & Herkunft

Das Gros der Nachfrage kommt weiterhin aus Deutschland mit einem Marktanteil von 55,2 % des in 2018 investierten Bürotransaktionsvolumens. Dahinter zeigen sich die USA, Südkorea oder auch UK mit Investments im dreistelligen Millionbereich. In Bezug auf die Investorentypen teilen sich „Asset- / Fondsmanager“, und „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit 36,3 % bzw. 25,8 % den Großteil des Marktgeschehens unter sich auf.

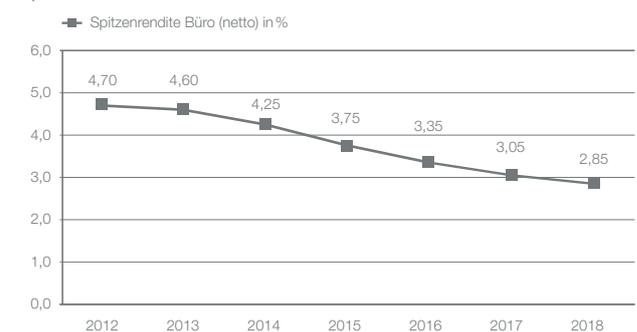
Der Münchener Büromarkt wird auch im Jahr 2019 keine Entlastung auf der Angebotsseite erfahren. Insofern wird er auch der Vermietungsmarkt auch mittelfristig durch Mietsteigerungspotenziale geprägt sein. Zudem werden sich fehlende Anlagealternativen sowie ein ohnehin extrem hohes Investoreninteresse weiterhin auf dem Investmentmarkt München widerspiegeln. Infolgedessen kann für das Jahr 2019 ein Bürotransaktionsvolumen von rund 4,0 Mrd. Euro prognostiziert werden.

Transaktionsvolumen



Quelle: NAI apollo group, neben Stadtgebiet umfasst das Marktgebiet Umlandgemeinden

Spitzenrendite



Quelle: NAI apollo group

Top-3-Transaktionen

1. Oskar durch Swiss Life Asset Managers und Universal-Investment für ca. 390.000.000 €
2. Correo Quartier durch Credit Suisse für ca. 275.000.000 €
3. aviva Munich durch Korea Investment Corporation für ca. 245.000.000 €

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER MÜNCHEN

Flächenumsatz

Der Münchener Büroflächenmarkt hat in 2018 die positive Entwicklung des Vorjahres fortgesetzt. Dementsprechend ist ein neuer Rekord aufgestellt worden. Der neue Höchststand des Flächenumsatzes durch Vermietungen und Eigennutzer liegt nun bei 980.000 m². Das Plus im Vergleich zum Vorjahr beträgt damit zwar nur 3.000 m² (+0,3 %), der Durchschnitt der letzten fünf Jahre ist allerdings um 18,4 % überboten worden. Zu diesem sehr guten Jahresabschluss hat das Schlussquartal 288.000 m² und somit fast ein Drittel des Umsatzes beigesteuert.

Positiv hervorzuheben ist, dass der Rekord maßgeblich durch das Vermietungsgeschehen getragen wurde. So ist der Eigennutzeranteil gegenüber dem Vorjahr deutlich zurückgegangen. Dabei haben fast drei Duzend Großvermietungen oberhalb der 5.000 m²-Marke mit fast 40 % des Flächenumsatzes den Markt geprägt. Die größten Abschlüsse des Jahres 2018 sind gleichzeitig auch die größten innerhalb der letzten zehn Jahre. Zum einen hat Wirecard 40.500 m² am Einsteinring 30 in Aschheim angemietet, zum anderen wird Serviceplan rund 38.500 m² Bürofläche im „Alpha Beta Gamma“ in der Friedenstraße in München beziehen. Dementsprechend ist auch die stärkste Umsatznachfrage aus der Branche „Kommunikation, IT & EDV“ mit rund 20 % erfasst worden. Im Teilmarktvergleich entfällt unverändert das Gros des Marktgeschehens auf die zentralen Lagen, wobei hier mittlerweile fast ein Drittel des Gesamtmarktumsatzes in Projekten getätigt worden ist.

Angebot & Nachfrage

Der Trend des Leerstandsabbaus hat im Jahresverlauf 2018 weiter angehalten. So ist die Leerstandsquote innerhalb der letzten 12 Monate auf 2,1 % und damit erstmals unter die 3 %-Marke gesunken. Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies eine Abnahme von 0,9 %-Punkten dar. Innerhalb der zentralen Lagen herrscht mittlerweile Vollvermietung. Von der Angebotsseite ist vorerst mit keiner Entlastung zu rechnen. Von den ca. 450.000 m² projektierte Bürofläche sind derzeit weniger als 15 % noch verfügbar. Eine leichte Entlastung ist demnach frühestens ab den Jahren 2020/2021 prognostizierbar, wenn voraussichtlich ca. 850.000 m² fertiggestellt werden. Hier liegt die Vorvermietungsquote bislang weit unter 30 %.

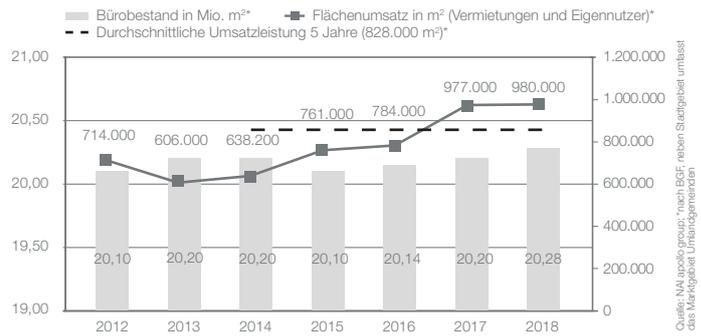
Mieten

Das knappe Flächenangebot zeigt sich im Jahr 2018 in einem deutlichen Anstieg des Mietniveaus. So rangiert die Durchschnittsmiete zum Jahresende bei 18,70 €/m². Im Vergleich zum Vorjahr hat diese damit um 9,4 % zugenommen. Die Spitzenmiete erreicht zum Ende des vierten Quartals 38,00 €/m², womit diese gegenüber dem Vorjahr um 4,1 % angestiegen ist. Auch in 2019 kann unter der aktuellen Marktlage von einer weiteren Zunahme ausgegangen werden, zumal sich potenzielle Mieter im Wettstreit um die verbliebenen Flächen mittlerweile überbieten.

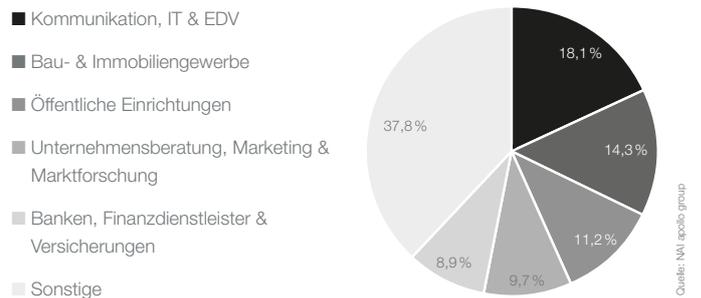
Prognose

Das positive Marktumfeld sowie die wirtschaftliche Entwicklung der Landeshauptstadt München deuten für 2019 auf ein dynamisches Umsatzgeschehen hin. Der Mangel an freien und nachfragegerechten Büroflächen stellt sich hierbei jedoch als Marktbremse dar. Infolgedessen kann für das Jahr 2019 ein Flächenumsatz oberhalb von 800.000 m² prognostiziert werden.

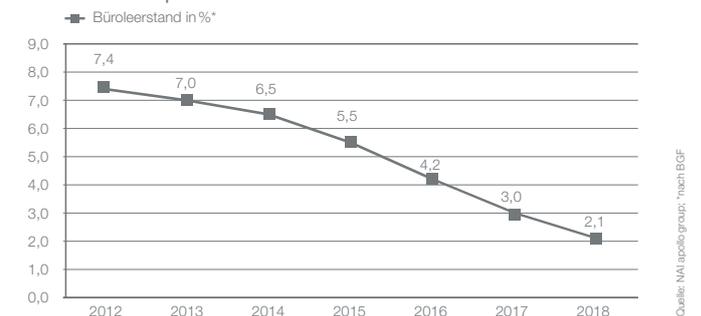
Bestand & Umsatz



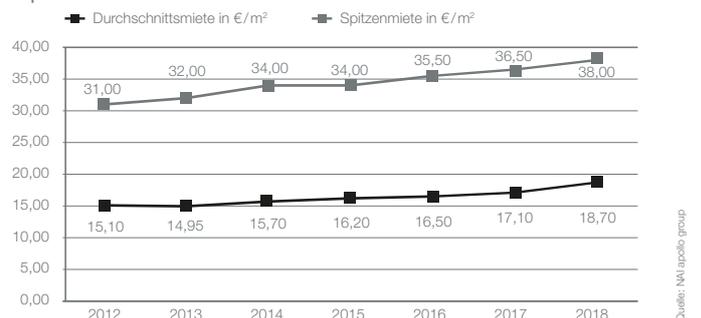
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Campus One, Einsteinring 30 durch Wirecard AG über 40.500 m²
2. iCampus, Friedenstraße durch Serviceplan Gruppe für innovative Kommunikation über 38.500 m²
3. Kustermann Park, Rosenheimer Straße 116-118 durch Landeshauptstadt München über 25.000 m²



BÜROINVESTMENT FRANKFURT

Transaktionsvolumen & Rendite

Der Frankfurter Büroinvestmentmarkt hat sich im Jahr 2018 in Bestform gezeigt und das höchste jemals in einer deutschen Stadt erfasste Transaktionsvolumen erzielt. Dieser neue Rekord liegt jetzt bei 8,99 Mrd. Euro. Damit bewegt es sich nahezu 60 % sowohl über dem alten Rekordhalter 2017 als auch nahezu 60 % über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Dieses extrem hohe Investmentgeschehen ist die Folge von fast zwei Dutzend Deals oberhalb der 100 Mio. Euro Marke. Hierzu zählen u.a. der Verkauf des Omniturms für ca. 612 Mio. Euro von Tishman Speyer an den offenen Fonds HausInvest der Commerz Real.

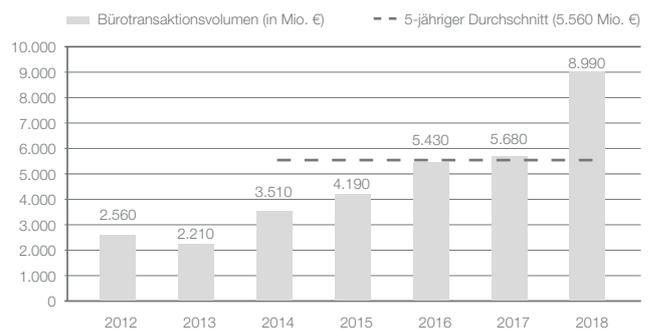
Die extreme Nachfrage nach Frankfurter Büroimmobilien hat sich in einer erneuten Renditereduktion gezeigt. So ist die Spitzenrendite im Jahresverlauf 2018 um 15 Basispunkte auf aktuell 3,05 % gesunken, womit ein historischer Tiefststand in der Mainmetropole erreicht wird.

Investorentyp & Herkunft

Der Frankfurter Büroinvestmentmarkt ist im Jahr 2018 durch eine große Bandbreite der Nachfrageseite gekennzeichnet. So machen auf der einen Seite deutsche Anleger 50,4 % des Transaktionsvolumens aus. Auf der anderen Seite haben neun weitere Nationen im dreistelligen Millionenbereich in Frankfurter Büroimmobilien investiert. Neben Südkorea und Luxemburg stechen hier die USA, UK und Taiwan hervor.

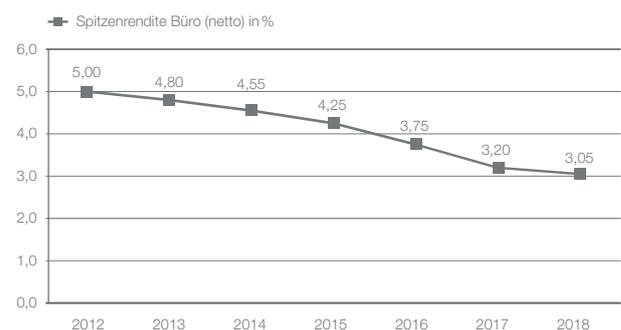
Bei dem Investorentypus zeichnen sich vier Anlegergruppen für 90 % des Volumens verantwortlich. „Asset- / Fondsmanager“ erzielen einen Marktanteil von 37,4 %, gefolgt von „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ (30,6 %), „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ (14,9 %) sowie Versicherungen / Pensionskassen (7,2 %). Die Mainmetropole wird in 2019 unverändert im Fokus der Büroinvestoren stehen. Somit ist mit einer weiterhin dynamischen Entwicklung des Investmentmarktes zu rechnen. Die Investmenthöhe wird sich allerdings aller Voraussicht nach deutlich unter der des Ausnahmejahres 2018 bewegen. Insofern wird ein Bürotransaktionsvolumen im Bereich von 5,0 bis 6,0 Mrd. Euro prognostiziert.

Transaktionsvolumen



Quelle: M&I realty group, netif, Statistiker erhält Marktgebiet Eschborn und OF-Kalender

Spitzenrendite



Quelle: M&I realty group

Top-3-Transaktionen

1. Trianon, Mainzer Landstraße 16 durch Igis Asset Management für ca. 670.000.000 €
2. Omniturm, Große Gallusstraße 16-18 durch Commerz Real für ca. 612.000.000 €
3. Eurotower, Kaiserstraße 29 durch Fubon Life für ca. 530.000.000 €

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER FRANKFURT

Flächenumsatz

Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei beendet das Jahr 2018 mit einer historisch hohen Umsatzleistung. Der Büroflächenumsatz für das Gesamtjahr beträgt 622.100 m². Das ist der zweithöchste Wert innerhalb der letzten 15 Jahre nach dem Rekordjahr 2017. Gleichzeitig liegt das Umsatzvolumen mehr als 30 % über dem langjährigen Durchschnitt.

Die Vitalität des Frankfurter Büromarktes ist durch eine hohe Dynamik des Vermietungsvolumens im kleinteiligen Bereich geprägt. Das Größencluster „<1.000m²“ hat gegenüber dem Vorjahr deutlich zulegen können und ist für 35,4 % des Umsatzes verantwortlich. Bei den größten Deals des Jahres 2018 handelt es sich um den Abschluss der Commerzbank im Cielo in der Theodor-Heuss-Allee 100 über 36.100 m² sowie der Frankfurter Allgemeinen Zeitung in einer Projektentwicklung in der Europa-Allee 92 über 24.000 m². Daneben zählt auch die Anmietung durch Spaces über 9.200 m² im Global Tower zu den größten Deals. Spaces wurde bei dieser Anmietung durch NAI apollo beraten.

In der Branchenverteilung prägen „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ mit 141.200 m² bzw. einem Marktanteil von 22,7 % unverändert das Marktgeschehen. In der räumlichen Verteilung befindet sich der Central Business District (CBD) als Hauptlage mit einem Anteil von 61,4 % weiterhin im Fokus der Nutzer. Unter den einzelnen Teilmärkten dominieren die Bankanlage bzw. die City West.

Angebot & Nachfrage

Die gute Umsatzentwicklung bei gleichzeitig moderatem Bestandswachstum spiegelt sich im Jahresverlauf 2018 in der Leerstandentwicklung wider. So ist der Leerstand auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt zum Jahresende 2018 auf nur noch 743.000 m² Bürofläche gesunken, womit der tiefste Stand seit 2001 erreicht ist. Dementsprechend hat die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahreswert um 2,1 %-Punkte auf aktuell 6,5 % abgenommen. Bis zum Jahresende 2019 kann mit einem Fertigstellungsvolumen von 177.200 m² Bürofläche gerechnet werden. Hiervon ist nur noch rund ein Drittel verfügbar. Infolgedessen kann von einem weiteren Leerstandsabbau ausgegangen werden.

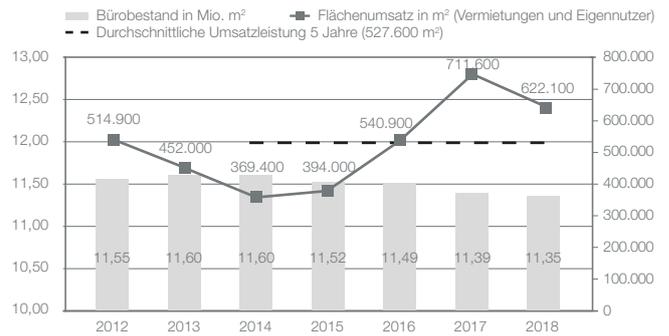
Mieten

Hochpreisige Anmietungen in Projektentwicklungen haben das Mietniveau im Jahr 2018 spürbar ansteigen lassen. Infolgedessen rangiert die Spitzenmiete nun bei 43,20 €/m² und erzielt damit den Höchstwert seit dem Jahr 2001. Im Vorjahresvergleich hat diese um 7,2 % zugelegt. Die Durchschnittsmiete verzeichnet im selben Zeitraum ein Plus von 4,8 % auf aktuell 21,70 €/m². Unter den aktuellen Marktgegebenheiten wird sich dieser Trend unbeirrt fortsetzen.

Prognose

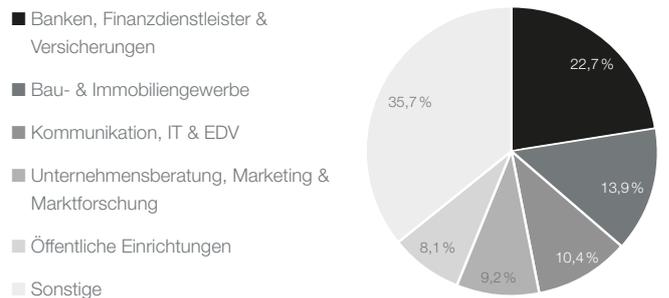
Der Frankfurter Büromarkt ist weiterhin durch eine hohe Nachfrage gekennzeichnet. Dementsprechend ist für das Jahr 2019 ein überdurchschnittlicher Flächenumsatz im Bereich von 550.000 bis 600.000 m² prognostizierbar. Hierbei wird der Markt durch eine weiterhin fallende Flächenverfügbarkeit sowie ein anziehendes Mietniveau geprägt sein.

Bestand & Umsatz



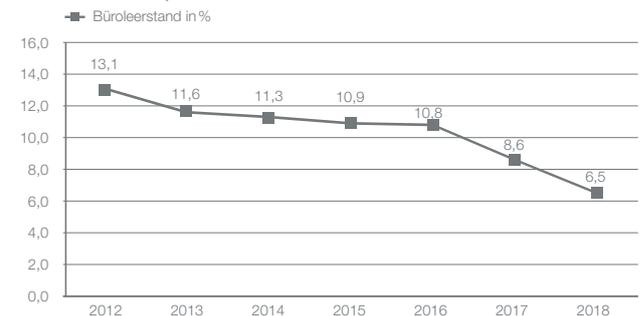
Quelle: NAI apollo group, eigenen Statistiken ermittelt
Marktgrenze Eschborn und Of-Kaiserlei

Umsatz nach Branchen



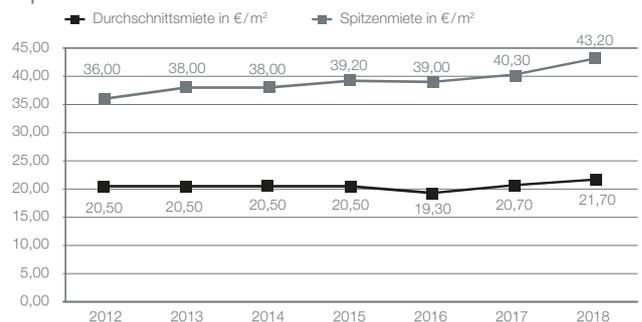
Quelle: NAI apollo group

Leerstandsquote



Quelle: NAI apollo group

Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NAI apollo group

Top-3-Umsätze

1. Cielo, Theodor-Heuss-Allee 100 durch Commerzbank über 36.100 m²
2. Europa-Allee 92 durch Frankfurter Allgemeine Zeitung über 24.000 m²
3. Zebra, Europa-Allee 91-93 durch Deloitte über 15.800 m²



BÜROINVESTMENT STUTTGART

Transaktionsvolumen & Rendite

Der Stuttgarter Büroinvestmentmarkt präsentiert sich im Jahr 2018 in exzellenter Verfassung und erzielt ein neues Rekordergebnis. In Summe sind Investments in Höhe von 1,25 Mrd. Euro erfasst worden. Damit wird nicht nur der alte Rekord aus 2016 um fast 10 %, sondern auch der mittelfristige Durchschnitt sogar um mehr als ein Fünftel übertroffen. Maßgeblichen Anteil hieran haben die beiden größten Deals des Jahres, die zusammen für 44,8 % des Bürotransaktionsvolumens verantwortlich sind. Dabei handelt es sich zum einen um den Kauf des Allianz-Campus durch Hines für ca. 340 Mio. Euro, zum anderen hat der Hausinvest der Commerz Real das Uhland Carré für ca. 220 Mio. Euro erworben.

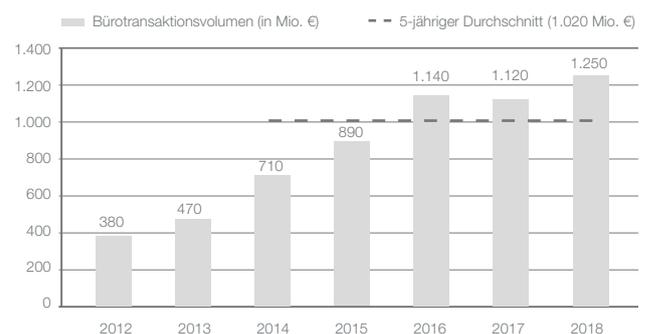
Auch in Stuttgart zeigt sich die hohe Nachfrage nach Gewerbeimmobilien, teils auch aus dem Ausland, in einer deutlichen Renditereduktion. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien ist im Jahr 2018 um 0,25 %-Punkte auf nun 3,30 % gesunken, womit auch hier ein neuer Rekord aufgestellt wird.

Investorentyp & Herkunft

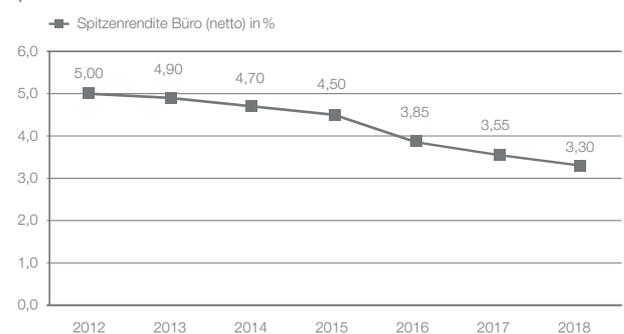
Der Stuttgarter Investmentmarkt für Büroimmobilien ist vorwiegend in deutscher Hand. Ein Marktanteil von 61,9 % entspricht ca. 770 Mio. Euro, was gegenüber dem Vorjahr mehr als einer Verdoppelung gleichkommt. Unter den ausländischen Akteuren stechen die USA mit 35,6 % hervor. Dies ist in Anbetracht dessen, dass der größte Deal durch einen US-amerikanischen Investor vollzogen wurde, wenig überraschend. Rund drei Viertel des Marktgeschehens wird zudem durch „Asset- /Fondmanager“ sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit zusammen insgesamt 0,95 Mrd. Euro bestimmt.

Der Stuttgarter Büromarkt steht unverändert im Fokus der Büroinvestoren. In der Vermarktung befindliche Objekte werden demnach zeitnah Abnehmer finden. Derzeit kann davon ausgegangen werden, dass diese Marktlage in 2019 abermals in einem Bürotransaktionsvolumen oberhalb der 1,0 Mrd. Euro-Marke münden wird.

Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



Top-3-Transaktionen

1. Allianz-Campus durch Hines für ca. 340.000.000 €
2. Uhland Carré durch Commerz Real für ca. 220.000.000 €
3. Bürocampus Wangen durch Investcorp für ca. 80.000.000 €

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER STUTTGART

Flächenumsatz

Der Stuttgarter Büroflächenmarkt ist im Jahr 2018 durch eine deutliche Abnahme der Umsatzaktivitäten geprägt. 216.000 m² wurden durch Vermietungen und Eigennutzer erzielt. Dies sind 16,6 % weniger als im Vorjahr und zudem der niedrigste Stand seit 2012. Begründet ist dies nicht in einer nachlassenden Flächennachfrage, sondern vor allem in der geringen Flächenverfügbarkeit. Dementsprechend entfällt nahezu ein Drittel des Umsatzes auch auf Projektentwicklungen.

So ist der größte Deal des Jahres ein Eigennutzerprojekt von Bosch in Stuttgart-Feuerbach mit ca. 50.000 m². Dahinter folgt der Eigennutzerkauf des Ledererbaus mit fast 11.000 m² durch das Land Baden-Württemberg. Die größte Vermietung wurde ebenfalls durch das Land Baden-Württemberg getätigt, das im Fasanenweg in Leinfelden-Echterdingen ca. 8.800 m² angemietet hat.

Entsprechend der Großabschlüsse dominiert Feuerbach im Lageranking der Teilmärkte mit fast 25 % weit vor der City und Bad Canstatt. Dies wird auch in naher Zukunft so bleiben. So sind Flächen oberhalb von 2.500 m² vornehmlich in Randlagen verfügbar. Zudem bieten diese das Flächenpotenzial für neue Entwicklungen. Die Großdeals wirken sich auch deutlich auf die Branchenverteilung aus. Demnach haben Unternehmen aus dem Bereich „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“ in 2018 mit 40,6 % den größten Teil des Flächenumsatzes generiert.

Angebot & Nachfrage

Im Jahresverlauf 2018 hat die Flächenverfügbarkeit auf dem Stuttgarter Büromarkt leicht zugelegt, wenngleich in der zweiten Jahreshälfte wieder eine Abnahme zu verzeichnen war. Die Leerstandsrate liegt zum Jahresende 2018 bei 2,4 % und damit 0,1 %-Punkte über dem Vorjahr. In zentralen Lagen sind weiterhin nahezu keine großen zusammenhängenden Flächen mehr verfügbar. Die Projektierungsseite wird vorerst zu keiner Entlastung führen. So ist von den über 300.000 m² projektierte Bürofläche, die bis Ende 2020 auf den Markt kommen, nur noch knapp ein Drittel verfügbar.

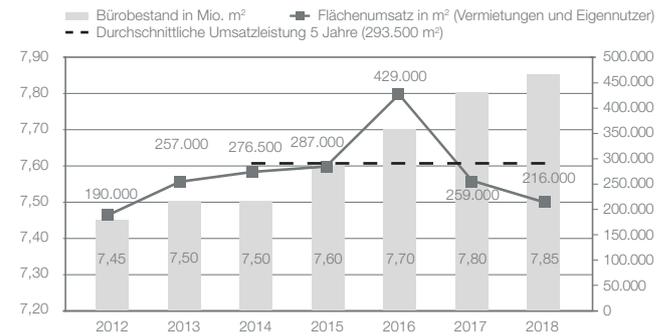
Mieten

Der Mangel an hochpreisigen Flächen in zentralen Lagen hat die Spitzenmiete in 2018 leicht sinken lassen. Mit 23,00 €/m² notiert diese nun 4,6 % unter dem Vorjahr. Bei der Durchschnittsmiete zeigt sich ein konträres Bild. So ist diese infolge einer höheren Zahlungsbereitschaft um 5,3 % auf 13,90 €/m² angestiegen. Damit erreicht die Durchschnittsmiete ein noch nie dagewesenes Niveau.

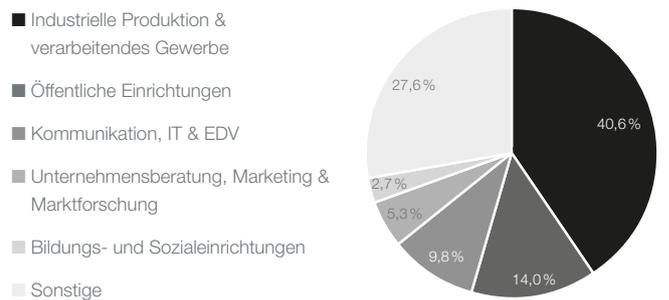
Prognose

Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird das Jahr 2019 an das Vorjahr anknüpfen. So ist der Stuttgarter Büromarkt unverändert durch eine hohe Nachfrage gekennzeichnet, die aufgrund des Büroflächenmangels hauptsächlich in Projektentwicklungen bzw. in den Randlagen befriedigt werden kann. Dementsprechend kann für das Jahr 2019 ein Flächenumsatz im Bereich von 220.000 m² prognostiziert werden.

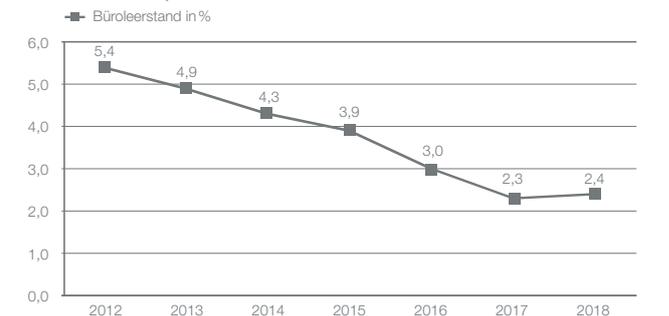
Bestand & Umsatz



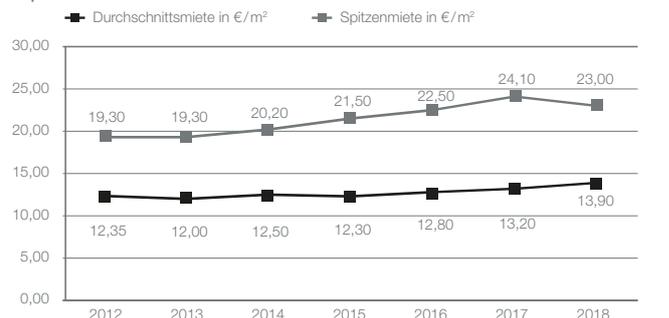
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Bregenzer-/Steiermärker Straße durch Robert Bosch GmbH über 50.000 m²
2. Kriegsbergstraße 32 durch Land Baden-Württemberg über 10.800 m²
3. Fasanenweg durch Land Baden-Württemberg über 8.800 m²



BÜROINVESTMENT DÜSSELDORF

Transaktionsvolumen & Rendite

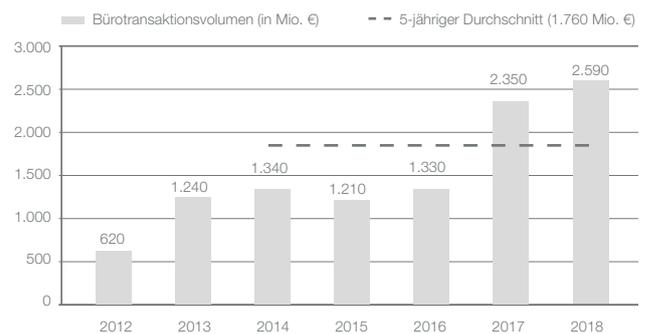
Der Düsseldorfer Büroinvestmentmarkt konnte in 2018 den Höhenflug aus dem Vorjahr weiter fortsetzen und somit das Rekordergebnis aus 2017 nochmals toppen. Die neue Bestmarke liegt nun bei 2,59 Mrd. Euro. Damit ist das Vorjahr um 10,2 % und der mittelfristige Durchschnitt sogar um über 46,8 % übertroffen worden. Maßgeblichen Anteil an dieser Entwicklung hat eine Vielzahl an Abschlüssen im dreistelligen Millionenbereich. Dementsprechend verbucht die Größenklasse „100 < 500 Mio. Euro“ einen Marktanteil von fast 42 %. Zu den marktprägenden Transaktionen zählen der Verkauf der Metro-Zentrale für 270 Mio. Euro an Arminius, der Erwerb des Stadttors für ca. 205 Mio. Euro durch den Deka-Fonds Westinvest Immovalue sowie die Veräußerung der IKB Zentrale für ca. 230 Mio. Euro an Cells Property Investors. Die starke Nachfrage nach Düsseldorfer Büroimmobilien hat sich in 2018 auch in der Entwicklung der Spitzenrendite niedergeschlagen. So ist diese innerhalb der letzten 12 Monate um 0,40 %-Punkte auf aktuell 3,20 % gesunken.

Investorentyp & Herkunft

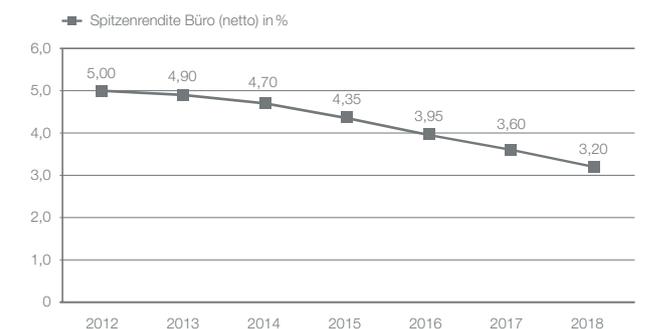
Das Bürotransaktionsgeschehen in Düsseldorf wird primär durch einheimische Investoren bestimmt, die mit 1,96 Mrd. Euro nicht nur für 76 % des Volumens verantwortlich sind, sondern das allokierete Kapital auch mehr als verdoppelt haben. Unter den ausländischen Akteuren können Anleger aus UK, den USA und Luxemburg hervorgehoben werden. Die Investorentypen mit dem höchsten Transaktionsvolumen sind unverändert die „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ sowie „Asset- / Fondsmanager“ mit 0,98 Mrd. Euro (38,0 %) bzw. 0,89 Mrd. Euro (34,5 %).

Der Düsseldorfer Büromarkt zeigt sich in einer extrem guten Verfassung mit einer positiven Mietpreis- und Umsatzentwicklung sowie einer tendenziell sinkenden Flächenverfügbarkeit. Vor diesem Hintergrund wird erwartet, dass neben der hohen Nachfrage deutscher Käufer auch das internationale Interesse wieder wachsen wird. Für das Gesamtjahr 2019 erscheint ein Büroinvestmentvolumen oberhalb des langjährigen Durchschnitts realistisch.

Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



Top-3-Transaktionen

1. Metro-Zentrale durch Arminius für ca. 270.000.000 €
2. Hauptquartier IKB durch Cells Property Investors für ca. 230.000.000 €
3. Stadttor durch Deka Immobilien für ca. 205.000.000 €

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER DÜSSELDORF

Flächenumsatz

Der Düsseldorfer Büroflächenmarkt hat sich im Jahr 2018 stabil entwickelt. In Summe ist ein Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 329.000 m² erfasst worden. Mit einem marginalen Minus von 4,5 % bewegt es sich nahezu auf dem Vorjahresniveau. Der Zehnjahresdurchschnitt wurde hierbei um fast 14.000 m² übertroffen.

Wenngleich sich das Umsatzgeschehen fast ausgeglichen über die Größenklassen verteilt, ist dennoch der höchste Umsatz im Größenbereich von 500 m² bis 2.000 m² feststellbar. In diesem Cluster sind 109.000 m² bzw. 34,1 % erfasst worden. Bei den Großabschlüssen oberhalb von 5.000 m² konnten insgesamt fünf Deals registriert werden. Dazu zählt u.a. die Anmietung von 5.200 m² durch die WTS Steuerberatungsgesellschaft im „Shift“, die exklusiv durch imovo betreut wurde.

Der größte Abschluss des Jahres 2018 ist durch die Unternehmensberatung Deloitte in der Projektentwicklung Heinrich Campus mit 35.500 m² erfolgt. Bedingt durch diesen Großabschluss verzeichnet die Branche der „Wirtschaftsprüfer und Unternehmensberatungen“ mit 53.600 m² den höchsten Flächenumsatz. Ebenfalls infolge des größten Deals erzielt der Teilmarkt Nord mit 28 % den höchsten Umsatzanteil.

Angebot & Nachfrage

Obwohl die Umsatzleistung leicht nachgegeben hat, ist die Flächenverfügbarkeit gesunken. Zum Ende des Jahres 2018 beträgt die Leerstandsquote 7,2 %, die somit innerhalb der letzten 12 Monate um 0,3 %-Punkte abgenommen hat. Von einer Fortsetzung der Flächenverknappung ist derzeit auszugehen, zumal von den Projekten, die bis Ende 2020 auf den Markt kommen, bereits 60 % vorvermietet sind.

Mieten

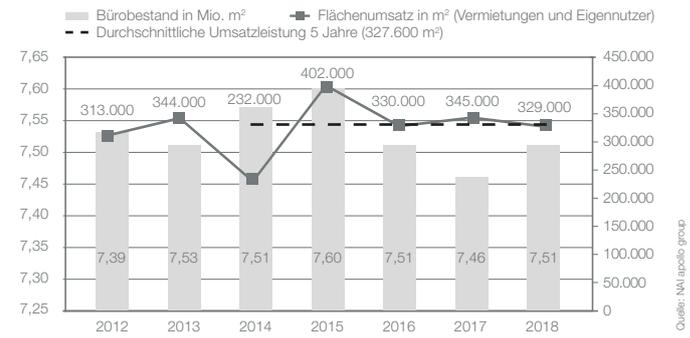
Die Düsseldorfer Spitzenmiete ist zum Ende des Jahres 2018 um 0,50 €/m² bzw. 1,9 % auf 27,50 €/m² gestiegen. Damit verbleibt sie auf einem konstant hohen Niveau. Die Durchschnittsmiete kann im Vergleich zum Vorjahr mit einem Plus von 13,1 % noch deutlicher zulegen und liegt derzeit bei 16,06 €/m².

Diese Entwicklung ist besonders auf hochpreisige Großmietungen zurückzuführen. Mit voranschreitender Flächenknappheit in zentralen Lagen ist ein weiterer Anstieg der Mieten möglich.

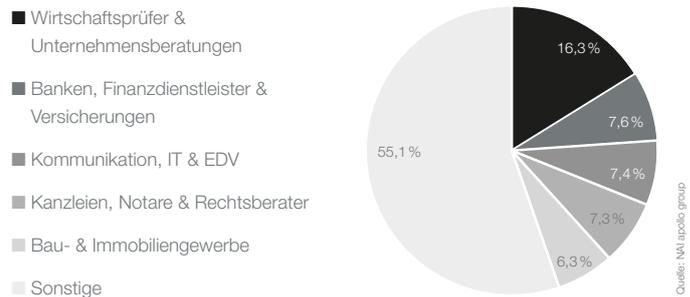
Prognose

Aufgrund einer konstant hohen Nachfrage sowie einiger Großgesuche kann für das Jahr 2019 ein Anstieg des Flächenumsatzes auf dem Düsseldorfer Büromarkt prognostiziert werden. Unter dieser Prämisse ist auf dem Düsseldorfer Büromarkt ein Jahresumsatz von 350.000 m² bis zu 400.000 m² in 2019 als äußerst realistisch einzustufen.

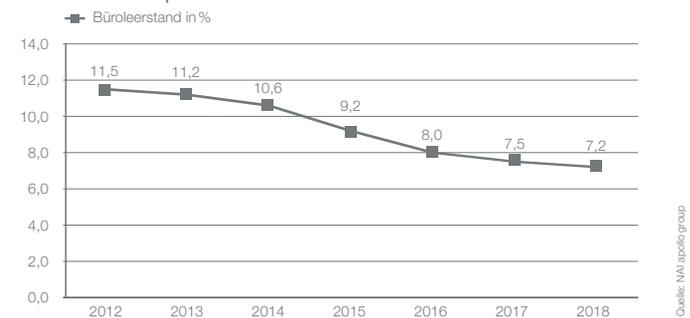
Bestand & Umsatz



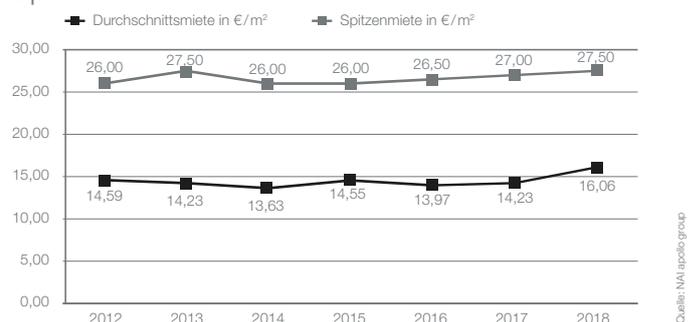
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Heinrich Campus, Heinrich-Ehrhardt-Straße 61 durch Deloitte über 35.500 m²
2. Herzogterrassen, Herzogstraße 15 durch NRW.BANK über 7.000 m²
3. ARCA-Haus, Kennedydamm 17 durch Landesbetrieb Technologie und Information über 7.000 m²



BÜROINVESTMENT KÖLN/BONN

Transaktionsvolumen & Rendite

Im Jahr 2018 konnte der Büroinvestmentmarkt der Stadt Köln das Rekordergebnis aus dem Vorjahr nicht wiederholen. In Summe sind Kölner Büroimmobilien für 720 Mio. Euro verkauft worden. Damit bewegt sich das Investmentvolumen mehr als 50 % unter dem Vorjahr. Die Verfügbarkeit von handelbaren Investmentprodukten hat aber abgenommen und somit das Marktgeschehen limitiert. Die Nachfrage nach Investmentprodukten ist in Köln weiterhin ungebrochen hoch.

Infolge der starken Investorennachfrage am Standort Köln ist im Jahresverlauf 2018 eine erneute Korrektur der Spitzenrendite für Top-Büroobjekte erfasst worden. Gegenüber 2017 ist diese um zusätzliche 10 Basispunkte auf nun 3,40 % gesunken.

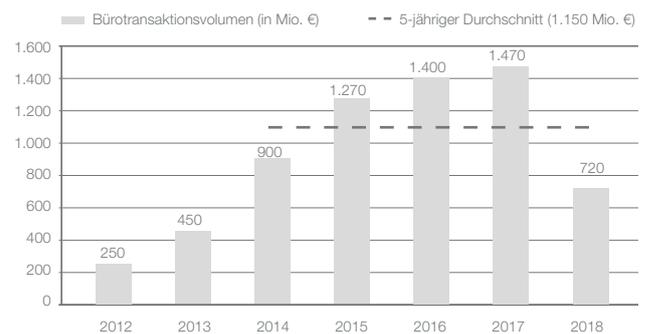
Investorentyp & Herkunft

Als aktivste Käufergruppe in der Domstadt zeigen sich „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“. Dahinter positionieren sich „Projektentwickler / Bauträger“, gefolgt von „Private-Equity-Fonds“. Auch auf der Verkäuferseite haben „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ die Spitzenposition inne. Dahinter reihen sich „Asset- / Fondsmanager“ und „Private-Equity-Fonds“ ein.

Bei internationalen Investoren war das Interesse an Kölner Gewerbeimmobilien sehr hoch. Der Großteil des investierten Kapitals stammt aus dem Ausland. Auf der Verkäuferseite traten mehr nationale als internationale Investoren in Erscheinung. Somit konnte die Quote an Eigentümern aus dem Ausland in der Domstadt erhöht werden.

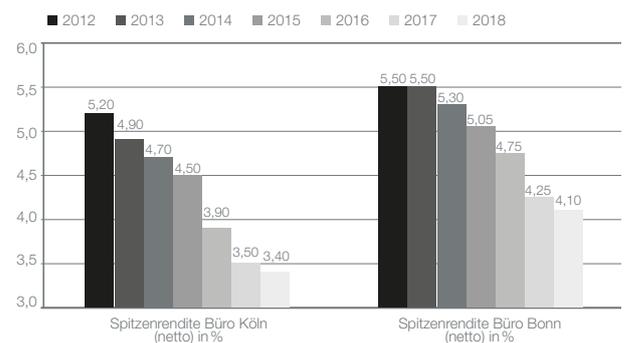
Das Renditeniveau und die kontinuierlich steigenden Mieten führen auch zukünftig dazu, dass immer mehr internationale Investoren die Rheinmetropole im Fokus haben. Die hohe Anzahl an „Projektentwicklern / Bauträgern“ auf der Käuferseite verspricht für die kommenden Jahre einige spannende Neuentwicklungen. Ob diese in 2019 schon auf dem Markt platziert werden, bleibt abzuwarten. Entsprechend kann für den Kölner Investmentmarkt ein Volumen im Bereich des 5-Jahresdurchschnitts prognostiziert werden.

Transaktionsvolumen



Quelle: NAI Apollo group

Spitzenrendite



Quelle: NAI Apollo group

Top-3-Transaktionen

1. Ehemalige Lufthansazentrale durch Hyundai Asset Management für 115.000.000 €
2. Fernmeldeamt Telekom durch Tristan Capital Partners und Finch Properties für ca. 95.000.000 €
3. Oppenheim Stammhaus durch Momeni und Hanse Merkur für ca. 50.000.000 €

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER KÖLN

Flächenumsatz

Der Kölner Büroimmobilienmarkt präsentiert sich in 2018 mit durchschnittlichen Marktaktivitäten. Nachdem das erste Halbjahr verhalten gestartet ist, hat ein positives zweites Halbjahr dafür gesorgt, dass insgesamt ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 283.000 m² erfasst werden konnte. Damit wird nahezu der Durchschnittswert der letzten 10 Jahre erreicht - der Vorjahreswert wird nur hauchdünn verfehlt.

Zu dem Ergebnis tragen insbesondere erneut Anmietungen durch die „öffentliche Hand“ sowie Co-Working-Anbieter bei. Diese sind für zwei der drei Vermietungen in der Größenordnung über 10.000 m² verantwortlich. So hat die Design Offices GmbH ca. 13.000 m² auf dem Neubauareal I/D Cologne in Köln-Mülheim sowie die Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen ca. 10.600 m² im Bereich Altstadt-Nord angemietet. Insgesamt ist die Anzahl an weiteren Großabschlüssen in der Größenordnung von 5.000 bis 10.000 m² mit sieben ebenfalls positiv zu bewerten.

Erwartungsgemäß belegen die Anmietungen der öffentlichen Einrichtungen den Spitzenplatz in der Branchenverteilung. Mit rund 41.300 m² angemieteter Bürofläche und einem Anteil von 14,6 % übertreffen diese damit das „Bau- & Immobiliengewerbe“ um fast 4,0 %-Punkte. Im Ranking der Büromarktlagen innerhalb Kölns liegt die Innenstadt mit 46,0 % deutlich auf dem ersten Rang, gefolgt von Mülheim/Schanzenstraße mit 10,2 % und dem Teilmarkt Ehrenfeld/Braunsfeld mit 8,3 %.

Angebot & Nachfrage

Die Leerstandsquote des Kölner Büroimmobilienmarktes befindet sich zum Jahresende 2018 mit 3,2 % auf einem historischen Tiefpunkt. Im Vorjahresvergleich hat diese damit um weitere 0,7 %-Punkte abgenommen. Der Trend der Leerstandsreduktion schreitet somit seit 2010 unbeirrt fort und kann auch durch die aktuellen Bauaktivitäten nicht gestoppt werden, da die derzeitigen Flächenabsorptionen, insbesondere in der Innenstadt sowie den umliegenden Stadtteilen, diese deutlich übersteigt. Entsprechend ist im Jahresverlauf 2019 das Unterschreiten der 3 %-Leerstands-marke äußerst wahrscheinlich, wenngleich aktuell ca. 229.000 m² Bürofläche im Bau sind.

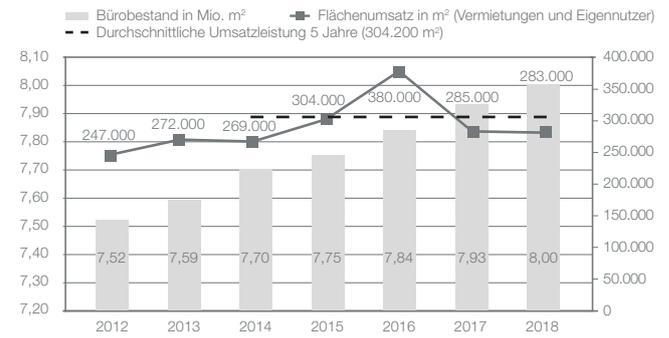
Mieten

Das Mietniveau im Kölner Büromarkt hat im Jahresverlauf 2018 spürbar angezogen. So ist die Durchschnittsmiete um 3,9 % auf 13,21 €/ m² angestiegen. Die Spitzenmiete hat sich sogar um 7,1 % auf nun 23,10 €/ m² verteuert. Mit voranschreitendem Flächenmangel ist ein weiterer Mietpreisanstieg vorhersehbar.

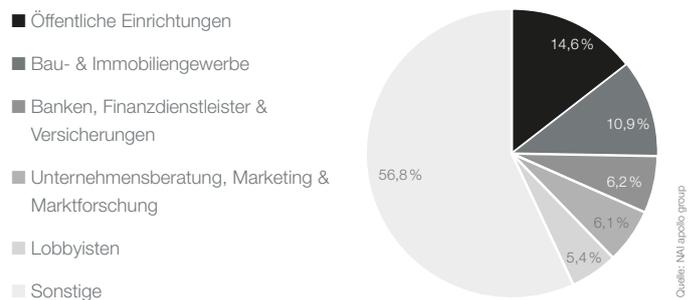
Prognose

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage ist im Jahr 2019 mit einem Flächenumsatz zu rechnen, der sich wieder im 10-Jahresschnitt bei ca. 290.000 m² bewegen wird. Der Großteil dieses Flächenumsatzes soll durch Neubauprojekte erzielt werden. Dementsprechend wird der Leerstandsabbau unverändert anhalten und in 2019 unter die 3 %-Marke rutschen.

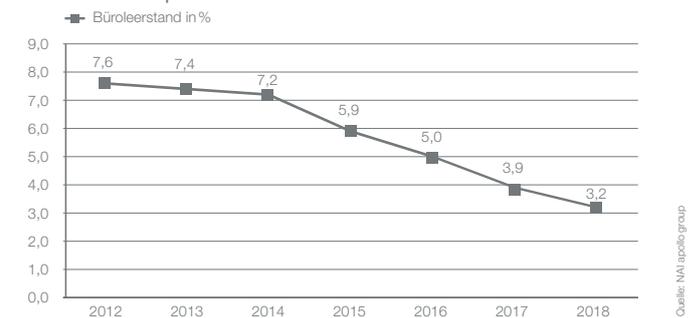
Bestand & Umsatz



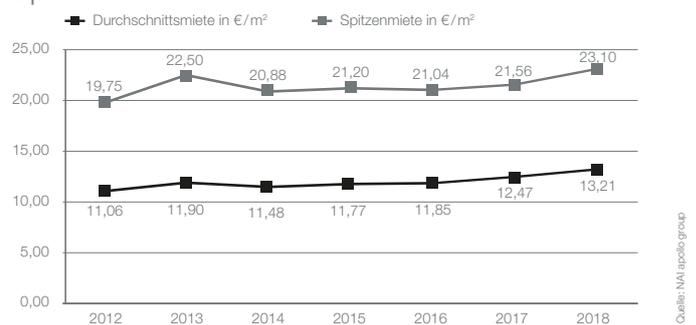
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Schanzenstraße 5-29 durch Design Offices GmbH über 13.000 m²
2. Tunisstraße 19-21 durch Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen über 10.600 m²
3. Schanzenstraße 5-29 durch Siemens AG über 10.500 m²

BÜROVERMIETUNG BONN

Flächenumsatz

Der Bonner Büroflächenmarkt präsentiert sich im Jahr 2018 in Bestform. Insgesamt ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 124.300 m² erfasst worden. Damit bewegt sich dieser neue Rekordwert nicht nur 26,2 % über dem Vorjahresergebnis, sondern auch 38,1 % über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

Ausschlaggebend für dieses Resultat ist der bereits zu Beginn des Jahres 2018 erfasste Mietvertragsabschluss der Postbank im Projekt „Neuer Bundeskanzlerplatz“ mit rund 40.000 m² angemieteter Bürofläche. Zudem hat das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt sich Mitte des Jahres 2018 rund 4.630 m² moderne Neubauf Flächen im Projekt „Haus der Höfe“ gesichert und konnte zusätzlich eine Neubautwicklung an der Godesberger Allee mit insgesamt 10.800 m² Bürofläche als Single-Tenant anmieten.

Wenngleich sich die Rekordanmietung der Postbank spürbar auf die Branchenverteilung ausgewirkt hat und „Banken / Finanzen“ auf einen Marktanteil von 32,2 % kommen, ist dennoch die Branche der „öffentlichen Verwaltung“ marktprägend. Mit einem Flächenumsatz von rund 50.300 m² sind diese für 40,4 % Marktanteil verantwortlich. Auf dem Bonner Büromarkt ist das Gros des Umsatzes auf den Teilmarkt Bundesviertel entfallen. Insgesamt 89.800 m² des Gesamtjahresergebnisses wurden im Laufe des Jahres 2018 hier angemietet, was einem Anteil von 72,2 % entspricht. Hauptgründe für diese Fokussierung sind die Flächenverfügbarkeit, Großabschlüsse sowie die attraktive Infrastruktur des Teilmarktes.

Angebot & Nachfrage

Im Jahresverlauf 2018 hat sich der freie Fall der Leerstandsquote ungebremst fortgesetzt. Zum Ende des Jahres 2018 stehen dem Markt nur noch 1,6 % der Bürofläche zur Verfügung. Gegenüber dem Vorjahr hat sich diese somit um 0,9 %-Punkte reduziert. Absolut betrachtet, bedeutet dies, dass der Leerstand um weitere 33.200 m² gesunken ist. Im Vergleich zum Vorjahr haben die Flächen im Bau deutlich zugelegt und erreichen mit rund 82.700 m² den höchsten Wert der letzten fünf Jahre. Jedoch steht hiervon nur noch ein Bruchteil zur Anmietung bereit. Dementsprechend wird der Flächenmangel anhalten.

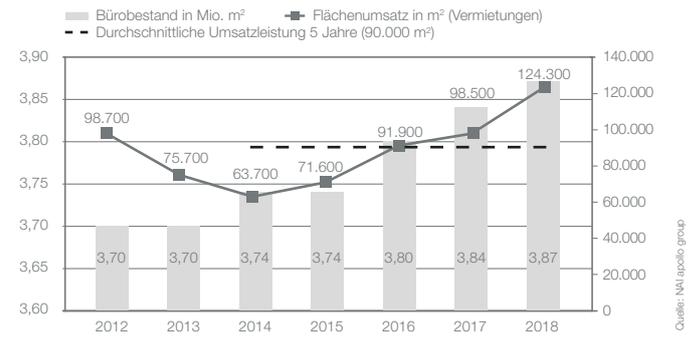
Mieten

Die positiven Vermietungszahlen sowie das sinkende Flächenangebot wirken sich sichtlich auf das Spitzenmietniveau aus. So ist dieses in den letzten 12 Monaten um 14,8 % auf aktuell 23,33 €/m² angestiegen, womit auch hier ein neuer Rekord aufgestellt worden ist. Im Vergleich dazu hat die Durchschnittsmiete mit einem Plus von 1,5 % auf 12,40 €/m² verhalten zugelegt. Die angespannte Marktlage wird sich auch 2019 positiv auf das Mietpreisgefüge auswirken.

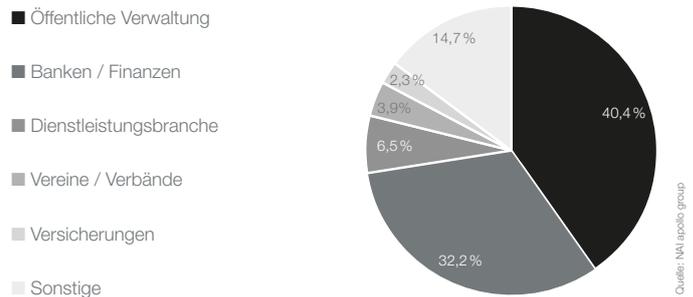
Prognose

Die Nachfragesituation auf dem Bonner Büromarkt bleibt nach wie vor positiv. Auch sind dabei verschiedene Großgesuche auf dem Markt. Einzig der Mangel an Flächen, auch an vakanten Neubauf Flächen, stellt sich als limitierender Faktor dar. Dementsprechend kann für das Gesamtjahr 2019 ein Flächenumsatz von bis zu 90.000 m² prognostiziert werden.

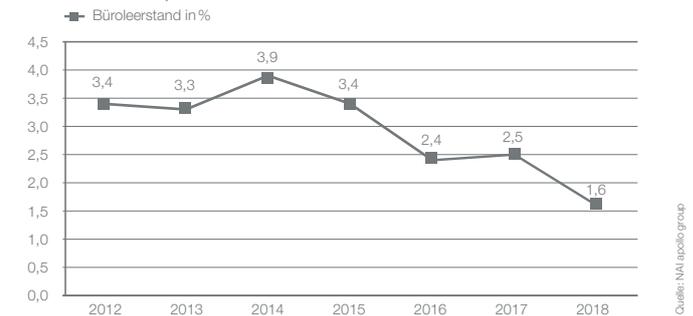
Bestand & Umsatz



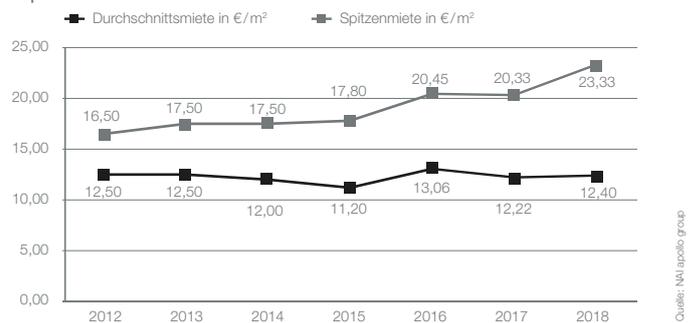
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Neuer Kanzlerplatz durch Postbank Finanzberatung AG über 40.000 m²
2. Godesberger Allee 138 durch Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e. V. über 10.800 m²
3. Langer Grabenweg 43 durch Öffentliche Verwaltung über 6.400 m²



BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER ULM

Flächenumsatz, Bestand & Angebot

Der Ulmer Büroflächenmarkt erzielt im Jahr 2018 einen Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 14.700 m² und befindet sich somit hingegen der Prognose leicht unter dem Vorjahreswert. Insgesamt wird der Markt wieder weitgehend von der regionalen Nachfrage geprägt. Großflächige Abschlüsse über 1.000 m² sind kaum zu verzeichnen und kommen eher von der öffentlichen Hand, wie z.B. den Ulmer Bürgerdiensten mit ca. 3.300 m², die aber insgesamt die Ausnahme bleiben.

Der Büroflächenbestand in 2018 ist im Gegensatz zum Vorjahr leicht gestiegen, kann jedoch im Hinblick auf die vergleichsweise hohen Fertigstellungsquoten in 2019 und 2020 als moderat bezeichnet werden. Insofern kann für den Leerstand, der sich mit 3,9 % auf einem konstant niedrigen Niveau befindet, bis Mitte 2020 mit einem Anstieg gerechnet werden. Der aktuelle Leerstand kann zu zwei Dritteln Flächen mit unterdurchschnittlichem Ausstattungsniveau und mangelnder Gebäudeflexibilität in peripheren Lagen zugeordnet werden.

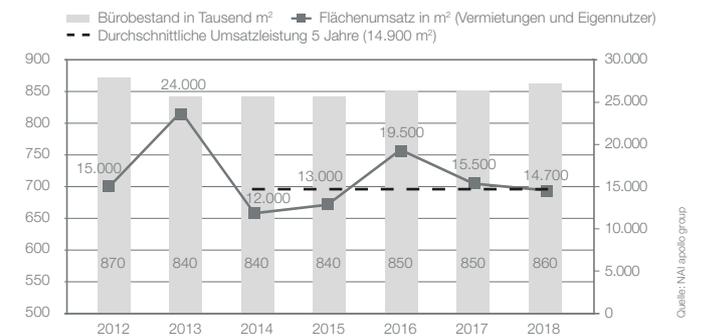
Mieten

Die Durchschnittsmiete sowie auch die Spitzenmiete erreichen im Jahr 2018 neue Rekordwerte. Aufgrund einiger Vermietungen im Neubaubereich in City-Lage erklimmt die Spitzenmiete die 18,00 €/m². Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies ein Plus von 16,1 %. Verantwortlich hierfür sind nicht zuletzt die massiv gestiegenen Baupreise als auch die Knappheit an projektierbaren Grundstücken in der Innenstadt. Die Durchschnittsmiete hat auf mittlerweile 10,80 €/m² zugelegt.

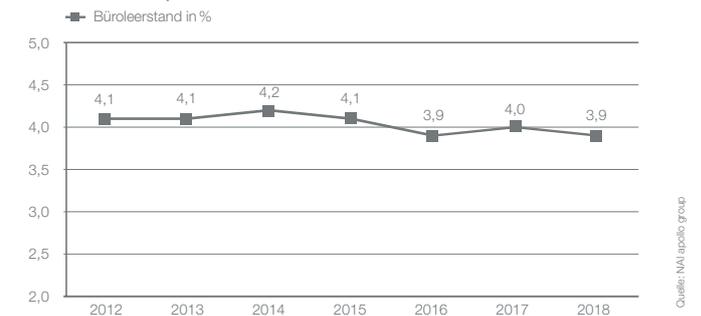
Prognose

Für 2019 kann mit einer verstärkten Flächennachfrage gerechnet werden, die in Neubaufächen fründig werden sollte, die auf den Markt kommen. Mit den zunehmenden Flächenfertigstellungen ist beim Leerstand mit einem leichten Plus zu rechnen. Das Mietniveau dürfte sich unverändert hoch präsentieren.

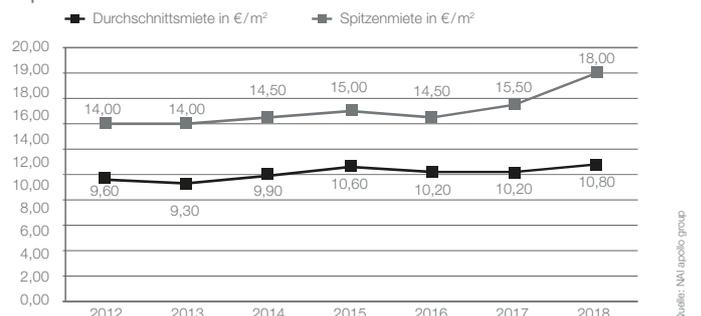
Bestand & Umsatz



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete





BÜROINVESTMENT RUHRGEBIET

Transaktionsvolumen & Rendite

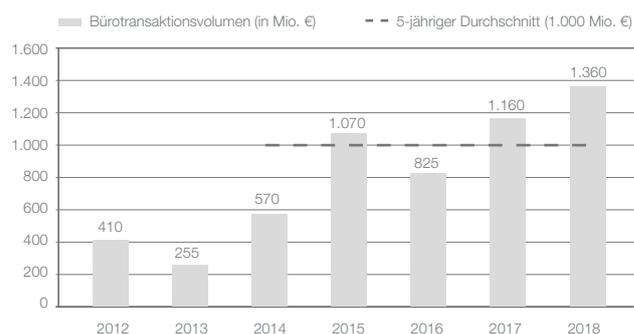
Die ungebrochen hohe Nachfrage nach Büroimmobilien im Ruhrgebiet hat auch im Jahr 2018 angehalten und ist auf ein größeres Angebot getroffen. In der Folge ist ein neuer Rekord auf dem Bürotransaktionsmarkt erzielt worden. Mit einem Volumen in Höhe von 1,36 Mrd. Euro wurde dabei das Vorjahr um 17,2 % sowie auch der fünfjährige Durchschnitt um 36,4 % übertroffen. Getrieben wurde diese Entwicklung u.a. durch zwei Großdeals im dreistelligen Millionenbereich, die für fast ein Fünftel des Marktgeschehens verantwortlich sind. So ist einerseits das RellingHaus in Essen für ca. 145 Mio. Euro und der direkt angrenzende RWE Turm für 135 Mio. Euro verkauft worden. Infolge der Großdeals hat die durchschnittliche Transaktionsgröße von im Schnitt etwas über 15 Mio. Euro im Vorjahr auf aktuell fast 23 Mio. Euro zugelegt.

Die starke Nachfrage nach Assets in den Ruhrgebietsmetropolen beschränkt sich nicht nur auf Core-Immobilien, sondern verteilt sich über alle Risikoklassen. Dementsprechend haben die Spitzenrenditen in Essen und Dortmund abermals spürbar abgenommen. Mit 4,45 % (-0,25 %-Punkte) präsentiert sich Essen wieder als teuerster Standort im Ruhrgebiet. In Dortmund liegt die Spitzenrendite aktuell bei 4,50 % (-0,20 %-Punkte).

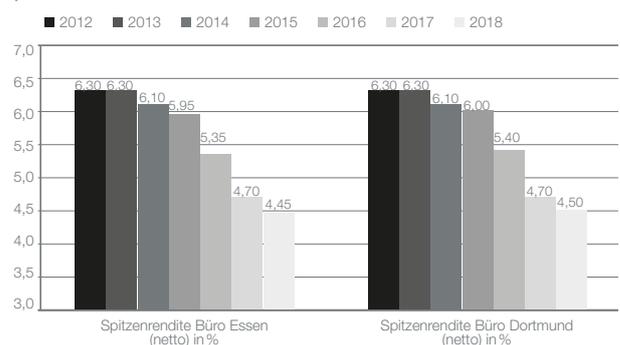
Investorentyp & Herkunft

Der Büroinvestmentmarkt des Ruhrgebietes ist auch im Jahr 2018 vornehmlich durch deutsche Investoren geprägt worden. Im Vergleich zum Vorjahr haben diese ihre Investments um über 70 Mio. Euro auf rund 1,01 Mrd. Euro (74,3 %-Anteil) gesteigert. Das Ruhrgebiet scheint hinsichtlich der Investorentypen eine noch stärkere Hinwendung seitens professioneller Anlegertypen zu erfahren. So haben die vorjahresführenden „Asset- / Fondsmanager“ ihre Position weiter ausgebaut und zeichnen sich mittlerweile für 42,0 % des Büroinvestmentvolumens verantwortlich. Die extrem positive Büromarktperspective der Ruhrgebietsstandorte wird das Investoreninteresse hoch halten. Insofern kann derzeit ein Bürotransaktionsvolumen für das Jahr 2019 über der 1,0 Mrd. Euro Schwelle prognostiziert werden.

Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



Top-3-Transaktionen

1. RellingHaus, Essen durch Aegila Capital Management für ca. 145.000.000 €
2. RWE-Turm, Essen durch einen Investor für 135.000.000 €
3. Five Boats, Duisburg durch SDK für ca. 65.000.000 €

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER ESSEN

Flächenumsatz

Mit einem Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 155.500 m² erreicht der Essener Büroflächenmarkt 2018 sein bisher zweithöchstes Jahresergebnis. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein deutliches Umsatzplus von über 25 %. Der mittelfristige Durchschnittswert in Höhe von 123.200 m² wird ebenfalls um über 26 % übertroffen. Zum Gesamtjahresergebnis hat die anteilige Vermietungsleistung 142.500 m² beigetragen und markiert damit einen neuen Rekordwert für Essen. Nur etwa 13.000 m² wurden von Unternehmen zur eigenen Nutzung erworben oder gebaut. Die Eigennutzerquote erreicht damit nur 8 %, was die enorme Dynamik des Vermietungsmarktes in Essen unterstreicht. Den mit Abstand größten Mietvertrag unterzeichnete das Land NRW, das für die Polizei Essen in der ehemaligen Karstadt-Hauptverwaltung an der Theodor-Althoff-Straße 2 einen langfristigen Kontrakt über rund 26.800 m² abgeschlossen hat. Ein international tätiger Handelskonzern hat die komplette Liegenschaft Ruhrallee 307-309, die rund 11.500 m² Bürofläche umfasst, angemietet. In der Branchenauswertung führen die „Gewerbe-, Handels- & Verkehrsunternehmen“ mit rund 35 %, gefolgt von der „öffentlichen Hand“.

Angebot & Leerstand

Die Leerstandsquote hat sich binnen Jahresfrist massiv von rund 7,0 % auf jetzt nur noch 4,2 % vermindert. Dies entspricht einer kurzfristig verfügbaren Angebotsreserve von nur noch rund 134.000 m² und damit weniger als der aktuellen Jahresvermietungsleistung. 2018 wurden 29.000 m² neue Bürofläche fertig gestellt, die im Grunde vollvermietet sind. Für 2019 wird ein Fertigstellungsvolumen von rund 22.500 m² erwartet, welches zu großen Teilen ebenfalls bereits vermietet ist. So stehen dem freien Vermietungsmarkt aus dem Fertigstellungsvolumen 2019 heute nur noch 8.500 m² zur Verfügung. Dementsprechend wird die Flächenverfügbarkeit im Gesamtmarkt weiter abnehmen.

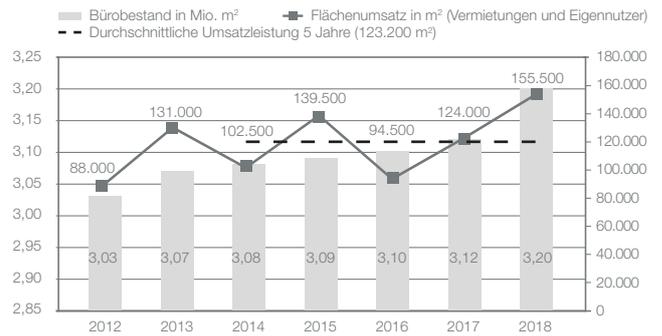
Mieten

Die Spitzenmiete des Essener Büromarktes liegt zum Jahresende 2018 bei 15,00 €/m², womit diese in den letzten 12 Monaten um 3,4 % angestiegen ist. Die Durchschnittsmiete hat sich von 11,15 €/m² auf jetzt 11,32 €/m² erhöht. Perspektivisch wird ein Anstieg der Spitzenmiete am Standort Essen auf 16,00 €/m² gesehen. Aufgrund weiter steigender Baupreise wird im Premiumsegment ein Mietzins unterhalb dieser Schwelle zukünftig kaum mehr realisierbar sein.

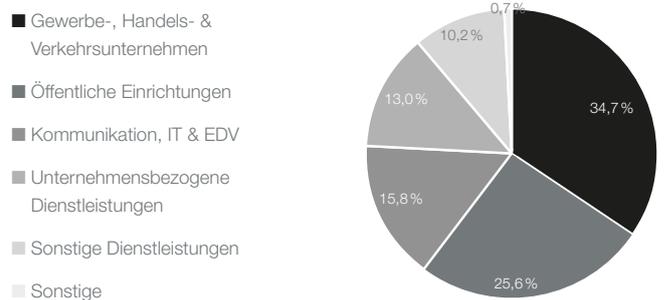
Prognose

Die aktuell ungebrochen hohe Nachfrage würde einen zuversichtlichen Blick ins neue Büromarktjahr ermöglichen, wenn nicht die Angebotsreserve in Teilbereichen schon aktuell unzureichend wäre und der Büromarkt Essen insgesamt auf die Vollvermietung zusteuert. Insofern wird für 2019 ein rückläufiger Flächenumsatz im Bereich von 80.000 m² prognostiziert, der damit deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt liegen wird.

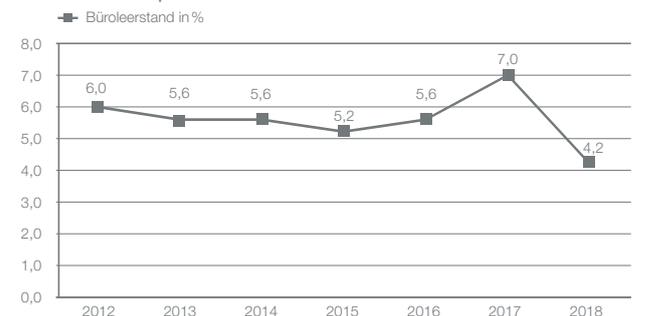
Bestand & Umsatz



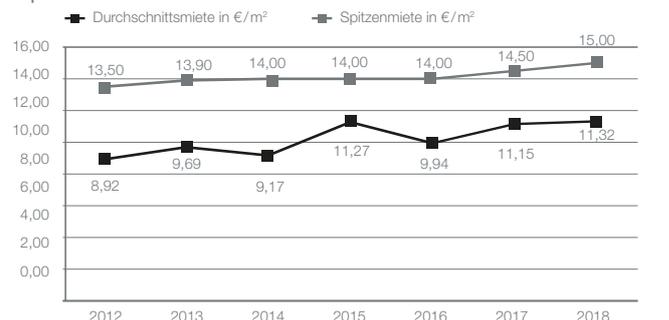
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Theodor-Althoff-Straße 2 durch Land NRW (Polizei Essen) über 26.800 m²
2. Ruhrallee 307-309 durch ein Handelsunternehmen über 11.500 m²
3. Hohenzollernstraße 24 durch 11880 Solutions über 5.500 m²

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER DORTMUND

Flächenumsatz

Der Büroflächenmarkt Dortmund (inklusive der Büromarktzone Airport in Holzwickede) beendet das Jahr 2018 mit einem Umsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 79.500 m², womit er gegenüber dem Vorjahr einen Umsatzrückgang von ca. 9 % verzeichnet. Das Ergebnis bewegt sich zudem in der langfristigen Betrachtung deutlich unterdurchschnittlich. Diese Entwicklung ist maßgeblich in dem Rückgang der Vermietungsleistung auf 66.000 m² begründet. Gegenüber dem Vorjahr bewegt sich das Niveau 21 % darunter. Der Eigennutzeranteil liegt mit 13.500 m² und einer Eigennutzerquote von rund 17 % leicht über dem Dortmunder Durchschnittswert von 14 %.

Gestützt wurde die Vermietungsleistung durch städtische Bewegungen am Büromarkt. Die beiden größten Mietverträge wurden mit der Stadt Dortmund abgeschlossen. Der größte Kontrakt über rund 12.300 m² betrifft dabei die Kampstraße 47. Hier erhält durch Vermittlung von CUBION die VHS einen neuen zentralen Standort, und es ziehen zusätzliche Ämter ein. Einen weiteren Mietvertrag über etwa 4.000 m² unterzeichnete die Stadt Dortmund für den Südwall 29. Dementsprechend wird die Branchenauswertung 2018 durch die „öffentliche Hand“ mit einem Anteil von 30 % angeführt. Unter den Lagen entfallen mit rund 39 % an der Vermietungsleistung wieder die meisten Büroflächen auf den Teilmarkt „Citykern“.

Angebot & Leerstand

Die Leerstandsquote hat sich erwartungsgemäß weiter massiv verringert und liegt nach bereits kritischen 3,3 % im Vorjahr jetzt zum Jahresende 2018 nur noch bei 2,2 %. Etwa ein Drittel der noch verfügbaren Flächen verfügt dabei über ein Qualitätsniveau, das den nachgefragten Anforderungen nur sehr mäßig entspricht. Die derzeitige Angebotsreserve in Neubauten oder Objekten gleichwertig guter Qualität umfasst gerade einmal ein Viertel der Nettoflächenabsorption aus 2018. Sämtliche in 2018 fertiggestellten Objekte sind vermietet. Das für 2019 erwartete Fertigstellungsvolumen in Höhe von 41.500 m² ist zu 70 % ebenfalls nicht mehr verfügbar und darüber hinaus zu großen Teilen reserviert. Die angespannte Flächenverfügbarkeit wird sich somit noch weiter verschärfen.

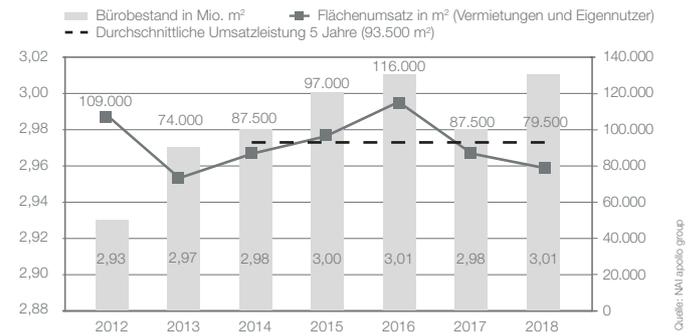
Mieten

Die Spitzenmiete ist 2018 weiter gestiegen und bewegt sich bei 14,50 €/m², ein Plus von 3,6 % gegenüber dem Vorjahr. Für Premiumflächen sind bis zu 17,00 €/m² erfasst worden. Aufgrund der weiter deutlichen Baupreissteigerungen sind im Neubausegment zukünftig generell Mieten bis 16,00 €/m² zu erwarten. Die Durchschnittsmiete im Gesamtmarkt liegt bei 10,06 €/m² und ist in Anbetracht der anderen Marktparameter folgerichtig gegenüber dem Vorjahr um weitere 5,5 % gestiegen.

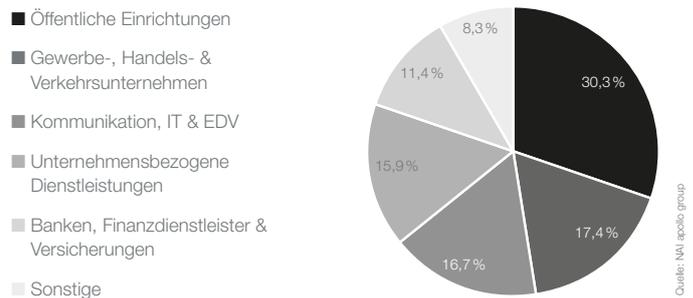
Prognose

Für 2019 kann aufgrund des Flächenmangels ein äußerst niedriger Flächenumsatz prognostiziert werden. Dieser kann im Prinzip nur von der Eigennutzerseite angetrieben werden. Die Vermietungsleistung wird dementsprechend kaum 50.000 m² erreichen. Ferner wird die Leerstandsquote erstmals unter 2 % sinken, womit Dortmund als vollvermietet bezeichnet werden kann.

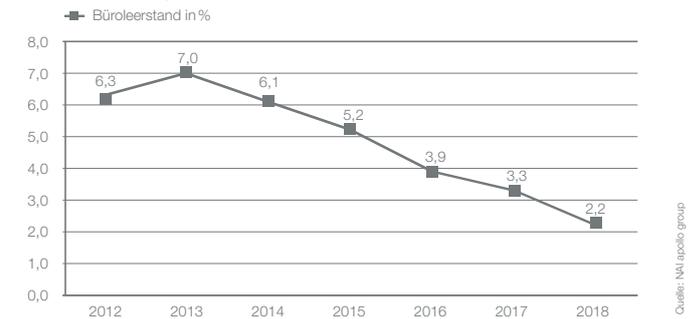
Bestand & Umsatz



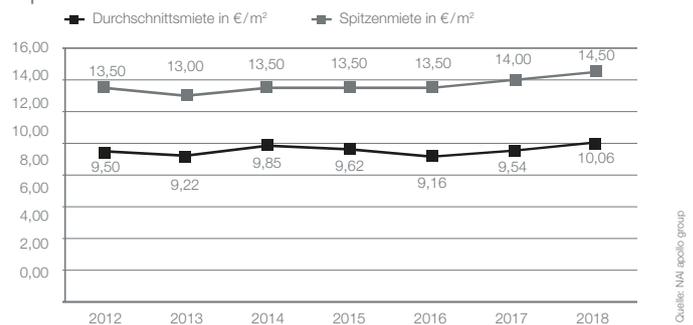
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Kampstraße 47 durch Stadt Dortmund über 12.300 m²
2. Südwall 29 durch Stadt Dortmund über 4.000 m²
3. Rheinlanddamm 8-10 durch Dt. Serviceges. für Finanzdienstleister über 2.750 m²



BÜROINVESTMENT RHEIN-NECKAR

Transaktionsvolumen & Rendite

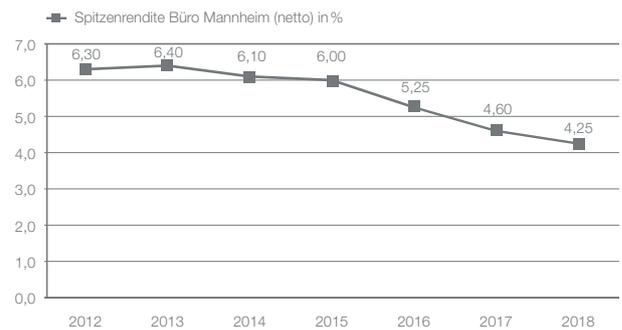
Mit dem hohen Interesse seitens professioneller Immobilieninvestoren an B- und C-Standorten stehen die beiden Rhein-Neckar-Metropolen Mannheim und Heidelberg unverändert im Fokus der Anleger. Infolgedessen ist in diesen beiden Städten eine erneute deutliche Renditereduktion erfasst worden. In Mannheim und Heidelberg haben die Spitzenrenditen im Jahresverlauf 2018 um 35 bzw. 20 Basispunkte nachgegeben. Damit ist Mannheim mit 4,25 %, vor Heidelberg mit 4,50 %, der teuerste Standort im Rhein-Neckar-Gebiet. Die Spitzenrenditen in den Oberzentren Mannheim und Heidelberg liegen damit aktuell noch ca. 0,95 bis 1,45 %-Punkte über den Vergleichswerten der Top-7 Standorte, wengleich sich diese deutlich angenähert haben.

Investorentyp & Herkunft

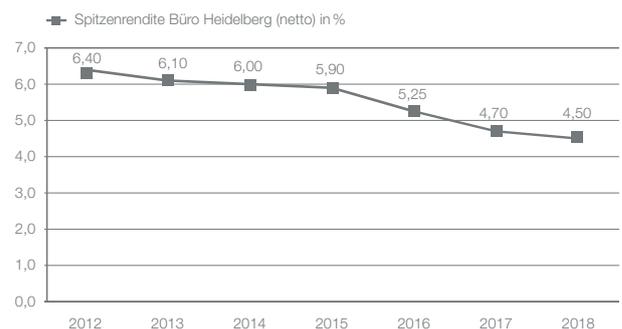
In den vergangenen 12 Monaten stießen dabei nicht nur Immobilien in den Top-Lagen von Mannheim und Heidelberg auf Kaufinteresse. Auch Bestandsgebäude in eher peripheren Lagen der Städte und im Umland wechselten überdurchschnittlich häufig den Besitzer. Neben lokalen Investoren, die überwiegend im Entwicklungsbereich und bei Refurbishmentobjekten auf der Käuferseite anzutreffen waren, bestimmten im Core-, Core Plus- und im Value-added-Segment überwiegend „Versicherungen / Pensionskassen“, „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ und „Immobilienengesellschaften“ das Transaktionsgeschehen.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage im Niedrigzinsumfeld, der weiterhin konstanten konjunkturellen Entwicklung und des knappen Angebots an den etablierten deutschen Bürostandorten ist davon auszugehen, dass sich das Transaktionsvolumen auch in den Rhein-Neckar-Metropolen 2019 auf hohem Niveau seitwärts bewegen wird. Steigende Mietpreise, geringe Leerstandsquoten, erhöhte Baukosten sowie die stabilen sozioökonomischen Eckdaten der Region werden darüber hinaus für ein konstantes bzw. nochmals leicht steigendes Preisniveau sorgen.

Spitzenrendite Mannheim



Spitzenrendite Heidelberg



Top-3-Transaktionen

1. No. 1 Mannheim (Mischobjekt Büro/Hotel), durch eine Kapitalverwaltungsgesellschaft für 100.000.000 €
2. Elements Mannheim durch Union Investment und Investa Capital Management
3. FEZ Heidelberger Druckmaschinen Heidelberg durch Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH)

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER MANNHEIM

Flächenumsatz

Der Mannheimer Büromarkt hat sich in 2018 durchschnittlich entwickelt. So entspricht ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 68.000 m² nahezu dem fünfjährigen Mittelwert. Gegenüber dem Vorjahr musste hingegen eine Abnahme von 11.000 m² hingenommen werden. Der auf den Flächenumsatz entfallende Anteil an eigengenutzten Flächen nahm auch 2018 mit ca. 24.000 m² einen hohen Stellenwert ein. Dies ist vor allem auf den Baubeginn des Technischen Rathauses im Glücksteinquartier zurückzuführen. Im Vermietungsmarkt wurden demnach ca. 44.000 m² Bürofläche umgesetzt, was einem leicht unterdurchschnittlichen Jahresergebnis entspricht. Hauptursache für die eher schwache Vermietungsleistung war das knappe Angebot an marktgängigen, kurzfristig bezugsfertigen Flächen. Die Nachfrageseite konnte hierdurch nicht in allen Segmenten gedeckt werden, was letztendlich zu dem eher schwachen Jahresergebnis geführt hat. Der Eigennutzerbaustart der Stadt mit 20.000 m² stellt den größten Deal dar. Infolgedessen verzeichnen die „öffentlichen Einrichtungen“ mit in Summe 25.200 m² den größten Umsatz. Dahinter folgen Unternehmen aus den Bereichen „Groß- & Einzelhandel“ sowie „Gesundheitswesen“.

Angebot & Nachfrage

Die Leerstandsquote hat 2018 kontinuierlich abgenommen und liegt nunmehr auf einem relativ niedrigen Niveau von 3,9 % bzw. 80.000 m² Bürofläche. Dies entspricht einer Reduzierung um 1,2 %-Punkten bzw. 24.000 m². Unter Berücksichtigung der aktuellen Büroflächennachfrage wird sich im Jahresverlauf 2019 das Büroflächenangebot weiter verknappen. Frühestens ab der zweiten Jahreshälfte 2020 kann von einer Entspannung der Angebotsseite ausgegangen werden. Dann werden einige nennenswerte Projektentwicklungen sowie großvolumige Revitalisierungen bezugsfertig werden.

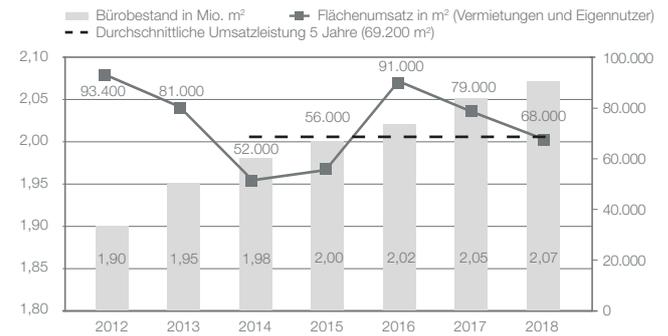
Mieten

In 2018 ist es zu einem Anstieg des Mietniveaus gekommen. Sowohl bei der Durchschnittsmiete mit 12,90 €/m² und einem Plus von 9,3 % (2017: 11,80 €/m²) als auch bei der Spitzenmiete mit 18,00 €/m² (2017: 16,60 €/m²) und einem Plus von 8,4 % sind deutliche Steigerungen verzeichnet worden. Damit wird bei der Durchschnitts- und der Spitzenmiete in Mannheim jeweils ein neuer Höchstwert erreicht. Maßgeblicher Treiber dieser Entwicklung sind vor allem großvolumige Mietvertragsabschlüsse in den Neubauprojekten um den Mannheimer Hauptbahnhof (ehemaliges Postareal und Glücksteinquartier) und in den Büroprojekten im Gebiet Eastsite. Darüber hinaus wirkt sich auch die Angebotsverknappung auf das Mietniveau aus.

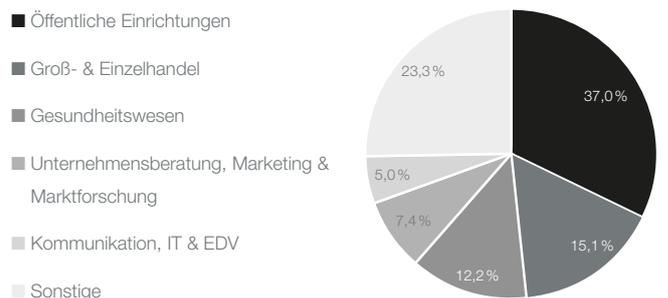
Prognose

Die hohe Nachfrage nach modern ausgestatteten Büroflächen in guten Lagen der Stadt ist weiterhin ungebrochen. Ein signifikanter Anstieg der Vermietungsleistung wird im laufenden Jahr durch den Mangel an geeigneten Angebotsobjekten im Gebäudebestand voraussichtlich verhindert werden. Dennoch ist davon auszugehen, dass durch einige nennenswerte Mietvertragsabschlüsse in den Büroprojekten um den Mannheimer Hauptbahnhof der Vermietungsumsatz aus 2018 wieder erreicht wird.

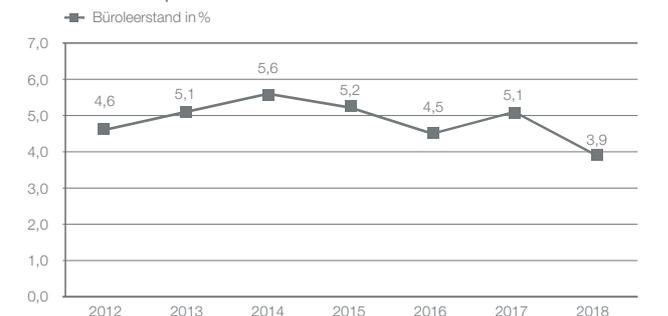
Bestand & Umsatz



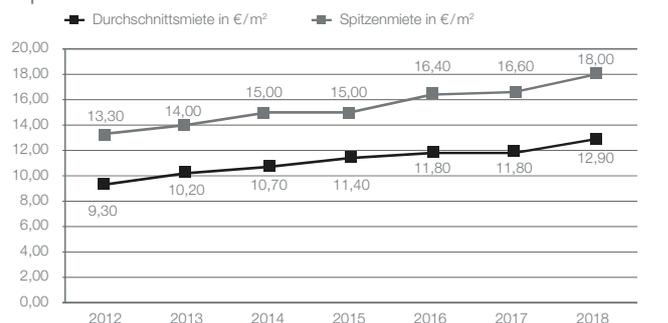
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Neubau Glücksteinallee 9 durch Stadt Mannheim (Technisches Rathaus, Eigennutzerbaustart) über 20.000 m²
2. Neubau Harrlachweg 11 durch Ashfield Healthcare GmbH über 4.000 m²
3. Salzachstraße 17 durch PHOENIX Pharma SE über 4.000 m²

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER HEIDELBERG

Flächenumsatz

Der Heidelberger Büromarkt hat sich in 2018 verhalten entwickelt. Der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer beläuft sich auf 35.000 m², womit das Ergebnis nicht nur deutlich unter dem fünfjährigen Mittelwert in Höhe von 47.200 m², sondern auch unter dem Vorjahr mit 54.000 m² liegt. Dies ist insbesondere auf den fehlenden Anteil an Eigennutzungen in 2018 zurückzuführen, die in den vergangenen Jahren einen erheblichen Anteil zum Flächenumsatz beigetragen haben. Folglich entfielen 35.000 m², und damit der komplette Flächenumsatz, auf den Vermietungsmarkt. Dies entspricht wiederum einer durchschnittlichen Vermietungsleistung im Büromarkt Heidelberg. Ein geringes Angebot an kurzfristig bezugsfertigen Büroflächen in innerstädtischen Lagen, welche die Nachfrage in diesem Segment aktuell nicht bedienen kann, verhinderte darüber hinaus ein höheres Umsatzergebnis. Die größten Abschlüsse des Jahres 2018 sind durch die Anmietung der Heidelberg Engineering GmbH mit 3.700 m² sowie durch Regus mit fast 1.700 m² erfolgt. Die stärkste Branchennachfrage kam vom „Gesundheitswesen“ sowie „Kommunikation, IT & EDV“.

Angebot & Nachfrage

Die Leerstandsquote ist im Jahresverlauf 2018 erwartungsgemäß gesunken und beträgt nunmehr 2,8 % bzw. ca. 27.000 m² (Leerstandsquote 2017: 3,1%). Deutlich geringer ist das Büroflächenangebot bei Bestandsobjekten im mittleren Preissegment in innerstädtischer Lage und mit gutem Ausstattungsstandard. Das kurzfristig verfügbare Flächenangebot konzentriert sich aktuell nach wie vor fast ausschließlich auf die Gewerbegebietslagen der Stadt (Rohrbach-Süd, Wieblingen, Pfaffengrund). Trotz des erhöhten Fertigstellungsvolumens 2019 mit 30.000 m² ist aufgrund der nach wie vor stabilen Nachfrage nicht damit zu rechnen, dass es zu einem signifikanten Anstieg der Leerstandsquote kommen wird.

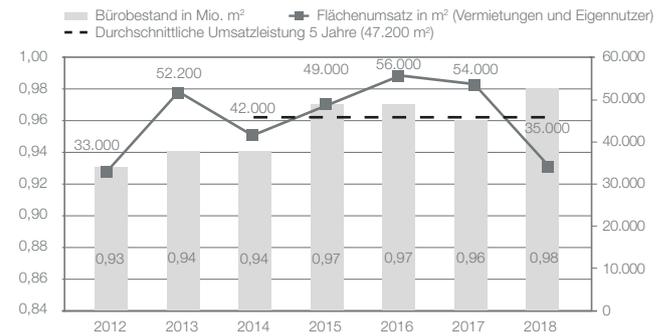
Mieten

Die Durchschnittsmiete ist 2018 auf nunmehr 12,60 €/m² deutlich angestiegen (2017: 12,00 €/m²), was einem Plus von 5,0 % entspricht. Hierfür sind insbesondere anziehende Mieten bei Bestandsobjekten in Folge des knappen Angebots und mehrere großvolumige Mietvertragsabschlüsse im Bereich der Spitzenmiete verantwortlich. Die Spitzenmiete hingegen hat nachgegeben und liegt 2018 bei 15,50 €/m². Diese wurde in Neubauten in der Heidelberger Bahnstadt erzielt.

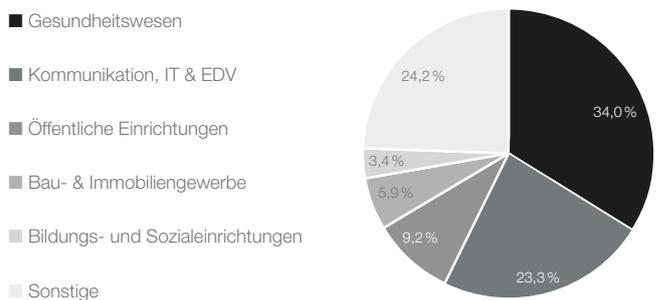
Prognose

Die Vermietungsleistung sollte sich im Jahr 2019 auf dem Vorjahresniveau bewegen. Ein signifikanter Anstieg wird jedoch aufgrund des Flächenmangels im mittleren Preissegment voraussichtlich nicht erfolgen. Im Rahmen anstehender Mietvertragsabschlüsse in Büroprojekten in der Heidelberger Bahnstadt wird sich die Spitzenmiete voraussichtlich im Bereich zwischen 15,00 €/m² und 17,00 €/m² einpendeln. Aufgrund der Vorvermietungsstände bei den in 2019 bezugsfertigen Büroprojekten und der anhaltend hohen Nachfrage nach Büroflächen wird der Büroflächenleerstand 2019 voraussichtlich weiter auf niedrigem Niveau stagnieren bzw. noch weiter leicht abnehmen.

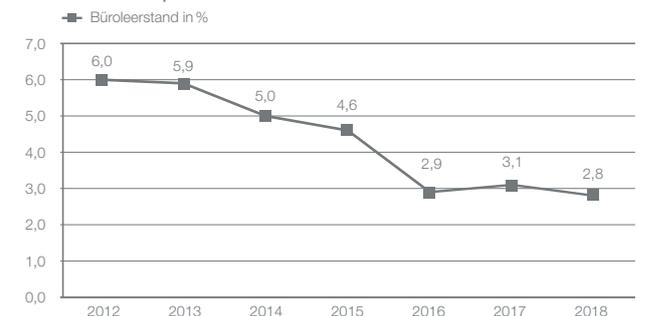
Bestand & Umsatz



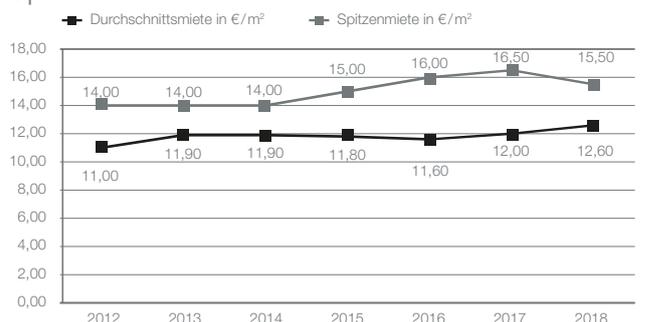
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Neubau Max-Jarecki-Straße 21 durch Heidelberg Engineering GmbH über 3.700 m²
2. Neubau Rudolf-Diesel-Straße 7 durch Regus Management GmbH über 1.680 m²
3. Bergheimer Straße 155 durch HMS Analytical Software GmbH über 1.580 m²

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
Unsöldstraße 5 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

STUTTGART

IMMORAUM GmbH Real Estate Advisors
Roman Herdt
Uhlandstraße 14 70182 Stuttgart
Telefon: +49 (0) 711 - 252 89 91 - 0
info@immoraum.de www.immoraum.com

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 2019.

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, 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.