



NAIapollon Group

Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt und Bürovermietungsmarkt
Deutschland 2020

CUBION

IMMORAUM
REAL ESTATE ADVISORS



LARBIG & MORTAG

NAIapollo

OBJEKTA
— REAL ESTATE SOLUTIONS —

STRATEGPRO
REAL ESTATE



Ein Partner – Alle Leistungen – Alle Assetklassen

Lernen Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen die NAI apollo group mit ihren inhabergeführten Partnerunternehmen deutschlandweit bietet, kennen. Gerne informieren wir Sie in einem persönlichen Gespräch über den Mehrwert, den Ihnen unser Netzwerk bietet. Wir freuen uns auf Sie! Mit Büros in Frankfurt am Main, Hamburg, 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

Hamburg – NAI apollo

München – NAI apollo

Frankfurt am Main – NAI apollo

Düsseldorf – imovo

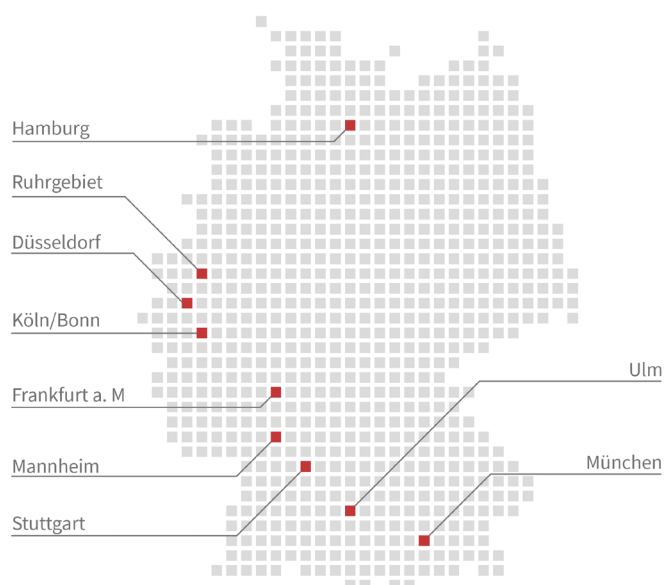
Stuttgart – IMMORAUM Real Estate Advisors

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, Hamburger 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 über 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.

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.“

HERZLICH WILLKOMMEN

Liebe Freunde und Geschäftspartner der NAI apollo group, sehr geehrte Damen und Herren,

wir können es nicht anders formulieren: 2019 war herausfordernd. Für unsere Kunden ebenso wie für uns. Das hat viele Gründe und auf einige wollen wir hier gern genauer eingehen.

Das zurückliegende Jahr war das erfolgreichste auf dem deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien. Das Transaktionsvolumen erreichte mit 66,7 Milliarden Euro einen neuen Allzeitrekord und übertraf den bisherigen, der im Jahr zuvor erzielt worden war, um fast zehn Prozent. Der zehnjährige Durchschnittswert wurde sogar um sage und schreibe 55 Prozent übertroffen.

Ein Treiber dieses Rekords war wie gewohnt der Büroimmobilien Sektor, der mit einem Transaktionsvolumen von 39,4 Milliarden Euro eine neue Dimension erreichte. Die ausgeprägte Nachfrage zeigte sich auch in der Bürovermietung. Allerdings wurde diese durch den Flächenmangel gebremst, den wir inzwischen in zahlreichen Standorten Deutschlands erkennen. Infolgedessen sinkt im Großteil der Märkte die Flächenverfügbarkeit weiter und die Mieten steigen abermals.

Allerdings gab es 2019 auch Wermutstropfen. So verlor die deutsche Wirtschaft erstmals seit mehreren Jahren wieder an Dynamik und reagierte damit unter anderem auf das geopolitische Umfeld inmitten internationaler Handelsstreitigkeiten und zäher EU-Ausstiegsverhandlungen. Und auch die innerdeutsche Politik erschwerte die Rahmenbedingungen der Immobilien- und Finanzwirtschaft. In Berlin etwa wurden und werden Diskussionen um Mietenkappungen und Enteignungen laut, die wir leider auch außerhalb der Bundeshauptstadt ernst nehmen müssen.

Doch auch in diesem Fahrwasser konnten wir als NAI apollo group unser Wachstum fortsetzen. So vermittelten wir erstmals rund 500.000 Quadratmeter Fläche, was einem Plus von 8,2 Prozent zum Vorjahr entspricht. Dieses Plus fällt mit



10,6 Prozent beim Transaktionsvolumen sogar noch deutlicher aus. Hier begleiteten wir 2019 An- und Verkäufe von insgesamt rund 1,23 Milliarden Euro.

Ohne unsere rund 200 Kolleginnen und Kollegen in der NAI apollo group wäre dieser Erfolg nicht möglich gewesen. An dieser Stelle wollen wir uns deshalb ganz herzlich bei all unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedanken. Diese einzigartigen Teams in Kombination mit dem unternehmerischen Ansatz unserer Gruppe und der fundierten Marktkenntnis der NAI apollo group werden auch 2020 die Erfolgsgaranten für uns und unsere Kunden sein. Wir gehen gestärkt in ein Jahr, das sicher eine Herausforderung für sämtliche Akteure in den deutschen Immobilienmärkten sein wird. Und die NAI apollo group wird Sie bei diesen Herausforderungen gerne beraten.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre

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

STUTT GART 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 (31.12.2018)	3.644.826	1.841.179	1.471.508	753.056	634.830	619.294	1.085.664	327.258	126.329	587.010	583.109	309.370	160.355
Veränderung zum Vorjahr (in %)	+0,9%	+0,6%	+1,1%	+0,8%	+0,3%	+0,3%	+0,5%	+0,5%	+0,6%	+0,1%	0,0%	+0,4%	-0,2%
Kaufkraftindex (Ø Deutschland = 100) (2019)	91,2	109,7	134,3	113,9	113,2	117,1	105,4	110,5	110,7	91,5	96,4	99,6	97,9
Veränderung zum Vorjahr (in Punkten)	-0,3	-0,1	-0,5	-0,3	+0,7	-0,6	-1,1	-0,3	+1,0	-0,2	-0,8	+1,0	+0,4
Arbeitslosenquote (01 / 2020)	8,2	6,4	3,8	5,4	4,4	6,9	8,0	6,5	3,6	10,6	10,2	6,2	4,4
Veränderung zum Vorjahr (in %-Punkte)	+0,1	+0,1	0,0	+0,2	+0,3	+0,1	+0,2	+0,1	+0,2	+0,3	-0,4	+1,2	+0,5
Sozialver. Beschäftigte (06 / 2019)	1.527.912	996.031	897.140	602.428	426.014	424.470	582.613	180.528	95.855	246.603	250.602	191.615	91.782
Veränderung zum Vorjahr (in %)	+3,5%	+2,2%	+2,6%	+3,1%	+2,2%	+1,2%	+2,5%	+2,2%	+1,3%	+2,9%	+1,8%	+0,9%	-1,6%

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

Wirtschaft & Bevölkerung

Die deutsche Wirtschaft hat im Jahr 2019 an Dynamik verloren und zeigt sich nicht unbeeindruckt von geopolitischen Themen, wie den Handelsstreitigkeiten zwischen den USA und China oder auch dem mittlerweile vollzogenen Brexit. Dennoch verzeichnet die deutsche Wirtschaft mit einem Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes in Höhe von 0,6 % das zehnte Jahr in Folge ein Plus. Damit befindet sich die Bundesrepublik in der längsten Wachstumsphase seit der Wiedervereinigung. Gestützt wurde das Wirtschaftswachstum durch die Konsumausgaben, die sowohl von privater als auch staatlicher Seite gegenüber dem Vorjahr nochmals zulegten und mit 1,6 % bzw. 2,5 % zum Gesamtplus beitrugen. Daneben waren insbesondere das Baugewerbe sowie der Dienstleistungsbereich durch starke Zuwächse gekennzeichnet.

Derzeitige Prognosen anerkannter Wirtschaftsforschungsinstitute gehen für die kommenden zwei Jahre von leichten Zuwächsen bei der wirtschaftlichen Leistung Deutschlands aus. So bewegen sich die Schätzungen für das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes in

2020 zwischen 0,9 % und 1,4 % und für das Jahr 2021 bei 1,4 % bis 1,6 %.

Trotz der im Vergleich zu den Vorjahren moderaten konjunkturellen Entwicklung sind die Kennzahlen des Arbeitsmarktes weiterhin positiv. Zum Stand Dezember 2019 lag die Erwerbstätigkeit in Deutschland bei 45,44 Mio. und damit 273.000 bzw. 0,6 % höher als im Vorjahresmonat. Dieser Anstieg ist maßgeblich durch ein Plus von 1,4 % bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten getragen worden. Im November 2019 lag hier der entsprechende Wert bei 33,99 Mio. Dies sind 482.000 mehr als im Vorjahr.

Wenngleich die offen gemeldeten Stellen auf dem deutschen Arbeitsmarkt zum Jahresende 2019 bzw. Jahresstart 2020 spürbar zurückgegangen sind, bewegen sie sich mit 668.000 Stellen unverändert auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Robust zeigt sich die Entwicklung der Arbeitslosenquote, die im Januar 2020 mit 5,3 % auf dem Vorjahresniveau liegt.

Büroimmobilienmarkt 2019

	Berlin	Hamburg	München	Frankfurt	Stuttgart	Düsseldorf	Köln	Bonn	Ulm	Dortmund	Essen	Mannheim	Heidelberg
Flächenbestand (in m²)	18.800.000	13.810.000	20.420.000	11.430.000	8.000.000	7.460.000	8.011.500	3.954.000	875.000	3.011.000	3.220.000	2.070.000	1.010.000
Veränderung zum Vorjahr	↗	↗	↗	↗	↗	↘	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Flächenumsatz (in m²)	1.015.000	538.000	767.000	573.800	315.000	462.000	293.000	112.600	28.800	94.500	165.000	71.000	69.000
Veränderung zum Vorjahr	↗	↘	↘	↘	↗	↗	↗	↘	↗	↗	↗	↗	↗
Spitzenmiete (in €/m²)	39,50	30,00	39,50	45,50	24,50	28,50	27,14	26,33	18,00	15,60	15,00	18,50	16,70
Veränderung zum Vorjahr	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↔	↗	↔	↗	↗
Durchschnittsmiete (in €/m²)	26,00	17,60	20,00	22,30	16,20	16,71	13,80	12,00	11,00	11,13	10,94	14,00	14,00
Veränderung zum Vorjahr	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↘	↗	↗	↘	↗	↗
Leerstandsquote	1,2	2,8	2,1	6,1	1,9	7,0	2,2	2,1	4,1	2,1	3,1	4,6	2,9
Veränderung zum Vorjahr	↘	↘	↔	↘	↘	↘	↘	↗	↗	↘	↘	↗	↗
Spitzenrendite (in %)	2,65	2,85	2,70	2,85	3,10	3,10	3,25	3,75	4,40	4,25	4,20	3,95	4,10
Veränderung zum Vorjahr	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘
Büroinvestmentvolumen (in Mio. €)	7.520	2.630	7.840	6.470	1.750	2.730	2.230	k.A.	k.A.	Ruhrgebiet 1.020		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 in Deutschland schließt das Jahr 2019 mit einem neuen Rekordergebnis ab. Damit ist der alte Rekordhalter 2007 abgelöst worden. Insgesamt verzeichnet das Gesamtjahr 2019 ein Investmentvolumen von 39,4 Mrd. Euro, das 30,8 % über dem Vorjahreswert und sogar fast 90 % über dem Zehnjahresdurchschnitt liegt. Diese außerordentlich positive Marktentwicklung fußt primär auf dem stärksten jemals erfassten vierten Quartal, das alleine für rund 18,1 Mrd. Euro verantwortlich ist.

Der neue Rekord kann zudem auf eine starke Zunahme von Paketverkäufen zurückgeführt werden. Mit einem erfassten Volumen von fast 7,5 Mrd. Euro bewegt es sich mehr als drei Viertel über dem Vorjahreswert (2018: 4,2 Mrd. Euro). Als größtes Paket ist der Verkauf des europäischen Dream Global REIT Portfolios an Blackstone zu nennen. Von den deutschen Immobilien im Wert von geschätzten 3,0 Mrd. Euro entfällt der Großteil auf Büroimmobilien. In Einzeltransaktionen sind ca. 31,9 Mrd. Euro des Büroinvestmentvolumens geflossen, womit hier ein Plus von fast einem Viertel im Vergleich zum Vorjahr steht. Bei den Einzeldeals wurde insbesondere eine Vielzahl an Großdeals oberhalb der 100 Mio. Euro Marke in den Top-7 gezählt.

Der deutsche Büroinvestmentmarkt ist fest in der Hand einheimischer Anleger, die in Summe fast 21,4 Mrd. Euro investiert haben. Entsprechend ist bei deutschen Investoren ein Zuwachs von 16,2 % bzw. fast 3,0 Mrd. gegenüber dem Vorjahr registriert worden. Dies bedeutet jedoch auch, dass das starke Marktwachstum mit einem Plus von 53,6 % durch ausländische Akteure getragen wurde. Nennenswert sind neben den USA, dem Vereinigten Königreich, Frankreich auch Österreich, Singapur und Südkorea.

Unverändert zählen „Assetmanager / Fondsmanager“ sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ zu den wichtigsten Investorentypen auf dem Büroinvestmentmarkt mit Ankäufen in Höhe von zusammen 21,9 Mrd. Euro. Andere Marktteilnehmer präsentieren sich aber mit einer weitaus positiveren Entwicklung, wie beispielsweise „Versicherungen / Pensionskassen“. Diese haben das investierte Kapital im Jahresvergleich um über 45 % gesteigert.

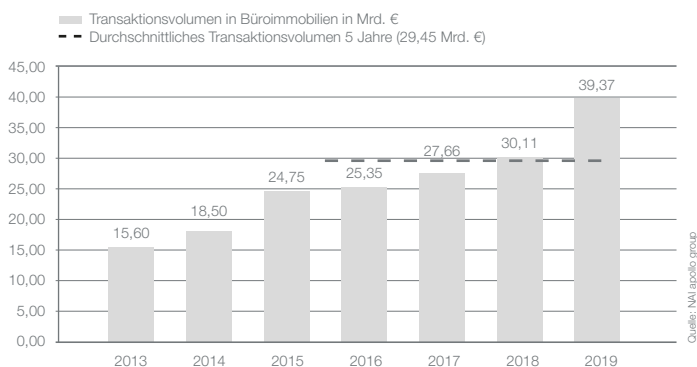
Neben dem bereits erwähnten deutschen Anteil des Dream Global REIT Portfolios zählt auch der Verkauf des „Millennium Portfolios“ an den Hausinvest Fonds der Commerz Real für ca. 2,6 Mrd. Euro zu den größten Portfoliodeals. Darüber hinaus wurden im Schlussquartal wieder weitere Großdeals im dreistelligen Millionenbereich erfasst. So ging „The Squire“ am Frankfurter Flughafen für rund 935 Mio. Euro an AGC Equity Partners. In München wurde der „Tucherpark“ für ca. 1,1 Mrd. Euro an die Commerz Real und Hines verkauft. Und in Köln kann der Verkauf des „Stadthaus“ für 500 Mio. Euro an die GEG German Estate Group genannt werden.

Geopolitische Ungewissheiten, gepaart mit einem liquiden Kapitalmarkt machen deutsche Gewerbeimmobilien unverändert zu einem gefragten Asset. Dies wird durch die anhaltende Nullzinspolitik der EZB weiterhin befeuert. Insofern verwundert es nicht, dass auch im Schlussquartal für einzelne Standorte und Assetklassen die Spitzenrenditen nochmals nachgegeben haben. Hierbei ist im Bereich der Büroimmobilien im Schnitt der Top-5 Märkte eine weitere Abnahme der Spitzenrenditen um 6 Basispunkte registriert worden.

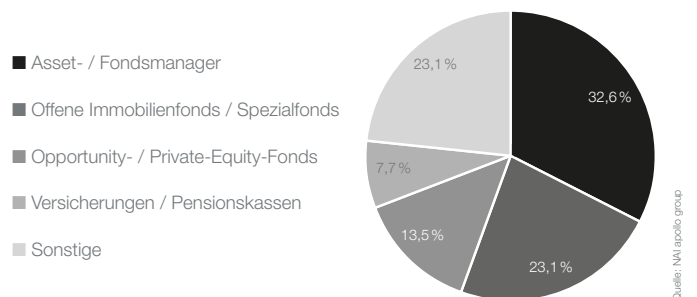
Davon sind alle Top-5 Standorte betroffen. In Berlin fiel die Reduzierung dabei mit 0,10 %-Punkten innerhalb der letzten drei Monate 2019 am höchsten aus. Gegenüber dem Vorjahr ist die Hauptstadtrendite damit um 15 Basispunkte auf nun 2,65 % gesunken. In den anderen vier Top-Standorten beläuft sich der Rückgang im vierten Quartal auf je 0,05 %-Punkte. Somit notieren die Renditen nun bei 2,70 % in München, jeweils 2,85 % in Frankfurt und Hamburg sowie 3,10 % in Düsseldorf. Im Vergleich zu 2018 sind diese zwischen 10 und 20 Basispunkten gesunken.

In 2020 werden sich die unverändert hohe Nachfrage nach deutschen Büroimmobilien sowie eine gut gefüllte Vermarktungspipeline erneut im Bürotransaktionsvolumen niederschlagen. Insofern kann prognostiziert werden, dass das Bürotransaktionsergebnis 2020 erneut überdurchschnittlich hoch ausfallen wird.

Bürotransaktionsvolumen Deutschland



Bürotransaktionsvolumen nach Investorentyp 2019



BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER DEUTSCHLAND

Der deutsche Büroflächenmarkt ist im Jahr 2019 durch hohe Marktaktivitäten geprägt worden. So beläuft sich der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in den in diesem Bericht betrachteten 13 Partnerstädten auf insgesamt 4,50 Mio. m². Dieses Ergebnis übersteigt den Vorjahreswert nicht nur um 4,1 %, sondern es stellt den zweithöchsten Umsatz im Betrachtungszeitraum dar. Als Problem stellt sich der Mangel an freien Flächen dar, der vor allem innerhalb der Top-7 Standorte (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt a. M., Köln, Düsseldorf und Stuttgart) die Marktaktivitäten ausbremst. Mit 3,96 Mio. m² bewegt sich das Volumen hier nur geringfügig über dem Vorjahresniveau (2018: 3,85 Mio. m²). Die anderen sechs Standorte Bonn, Essen, Dortmund, Mannheim, Heidelberg und Ulm sind in Summe durch eine überproportionale Zunahme des Flächenumsatzes in Höhe von 13,4 % gekennzeichnet. Insgesamt liegt das Volumen in 2019 an diesen Standorten bei rund 541.000 m².

Die höchsten Zuwächse sind in den kleinsten Büromärkten Ulm und Heidelberg verzeichnet worden, wo jeweils fast eine Verdoppelung des Umsatzes erfasst wurde. Daneben sind, abgesehen von Bonn, alle anderen Standorte außerhalb der Top-7 durch eine positive Entwicklung geprägt. Innerhalb der Top-7 zeigt sich ein zweigeteiltes Bild. Auf der einen Seite sind Berlin (+19,3 %), Düsseldorf (+40,4 %) sowie Stuttgart (+45,8 %) durch spürbar höhere Marktaktivitäten gekennzeichnet, auf der anderen Seite liegen Hamburg (-5,3 %), Frankfurt (-7,7 %) sowie München (-21,7 %) teils deutlich unter dem Vorjahresniveau.

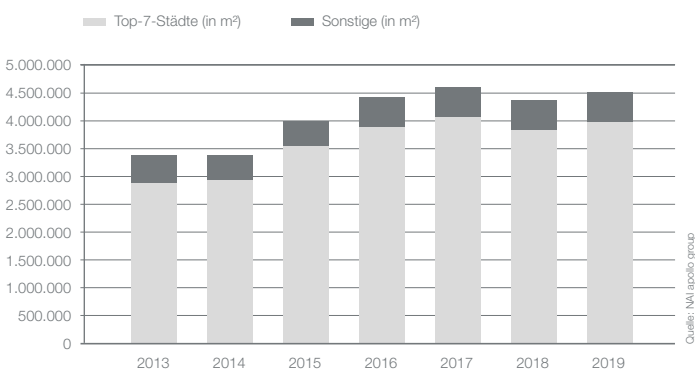
München präsentiert sich unverändert als größter Büroimmobilienmarkt in Deutschland und weist einen Bestand von 20,42 Mio. m² Bürofläche (BGF) auf. Dahinter reihen sich Berlin (18,80

Mio. m²), Hamburg (13,81 Mio. m²), Frankfurt (11,43 Mio. m²), Köln (8,01 Mio. m²), Stuttgart (8,00 Mio. m²) und Düsseldorf (7,46 Mio. m²) nach gif MF-G ein. Der Flächenbestand der Ruhrgebietsstädte Essen und Dortmund summiert sich auf rund 6,23 Mio. m², in Bonn auf 3,95 Mio. m², in Mannheim und Heidelberg (Rhein-Neckar) zusammen auf 3,08 Mio. m² sowie in Ulm auf 0,88 Mio. m².

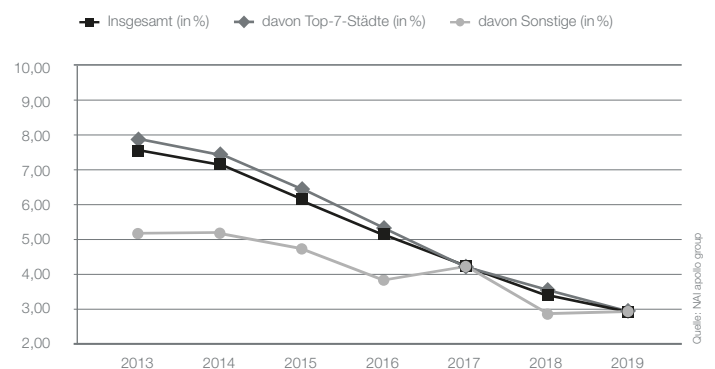
Die vitale Flächennachfrage bei teilweise unzureichendem Fertigstellungsvolumen hat den Leerstandsabbau auch im Jahr 2019 fortsetzen lassen. So summiert sich die Flächenverfügbarkeit in den 13 Märkten zum Jahresende 2019 auf nur noch rund 3,00 Mio. m² Bürofläche, was 10,7 % bzw. fast 360.000 m² unter dem Vorjahreswert liegt. Die Leerstandsquote für die betrachteten Städte erreicht mit 2,9 % einen neuen Tiefststand. Mittlerweile haben neun der 13 Untersuchungsstädte eine Leerstandsquote im Bereich von 3 % oder auch deutlich darunter, womit sich hier die freie Flächenverfügbarkeit unterhalb der Fluktuationsreserve bewegt.

Parallel ist das Gros der Märkte weiterhin durch eine hohe Flächennachfrage charakterisiert, die jedoch teilweise durch den ausgeprägten Flächenmangel ausgebremst wird. Die partiell sich füllenden Projektpipelines werden sich positiv auf das zukünftige Umsatzgeschehen auswirken. Diese reichen aber vorerst nicht aus, um dem Flächenmangel kurzfristig entgegenzuwirken. Dementsprechend wird für 2020 in den betrachteten 13 Büromärkten ein Büroflächenumsatz prognostiziert, der sich im Bereich des langjährigen Durchschnitts respektive leicht oberhalb von 4,0 Mio. m² bewegt. Der Leerstand wird dabei auf einem kritischen Niveau verbleiben.

Flächenumsatz in den Partnerstädten



Leerstandsquote in den Partnerstädten





BÜROINVESTMENT BERLIN

Transaktionsvolumen & Rendite

Der Berliner Büroinvestmentmarkt ist im Jahr 2019 durch eine extreme Marktdynamik geprägt worden und hat ein neues Rekordergebnis erzielt. Mit den erfassten 7,52 Mrd. Euro ist nicht nur der alte Rekordhalter um 58,3 %, sondern auch der mittelfristige Durchschnitt in Höhe von 4,40 Mrd. Euro übertroffen worden. Maßgeblichen Anteil an dieser Entwicklung haben Großdeals oberhalb der 100 Mio. Euro Marke, die insgesamt für über drei Viertel des registrierten Volumens verantwortlich sind. Infolgedessen hat die durchschnittliche Dealgröße von über 70 Mio. Euro im Vorjahr auf mehr als 110 Mio. Euro in 2019 zugenommen.

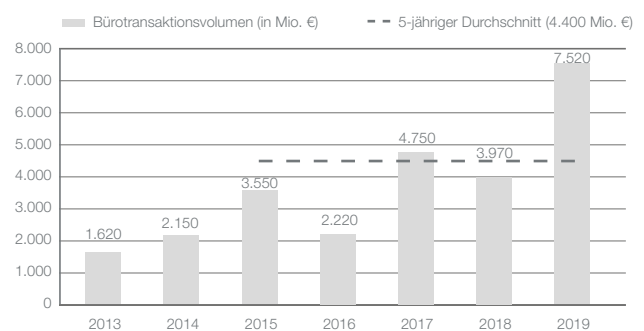
Die hohe Nachfrage nach Berliner Büroimmobilien, gepaart mit der Fortsetzung der positiven Performance des Vermietungsmarktes, hat die Verzinsung weiter sinken lassen. So notiert die Spitzenrendite für Büroimmobilien in der Bundeshauptstadt zum Jahresende 2019 bei 2,65 %, womit diese in den letzten 12 Monaten um zusätzliche 15 Basispunkte gesunken ist. Damit wird in Berlin die niedrigste Bürendite Deutschlands erreicht.

Investorentyp & Herkunft

Der Berliner Büroinvestmentmarkt ist im Jahr 2019 in der Hand von „Asset- / Fondsmanager“ sowie „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“, die zusammen über 4,2 Mrd. Euro investiert haben und damit einen Marktanteil von 56,3 % auf sich vereinen. Gegenüber dem Vorjahr haben diese ihr Bürotransaktionsvolumen um zwei Drittel gesteigert. Darüber hinaus weist der Berliner Markt einen sehr hohen Anteil ausländischer Investoren auf, die in Summe für 4,69 Mrd. Euro (62,3 %-Marktanteil) Büroimmobilien gekauft haben. Zu den stärksten ausländischen Nationen zählen die USA, Israel, Frankreich oder auch das Vereinigte Königreich.

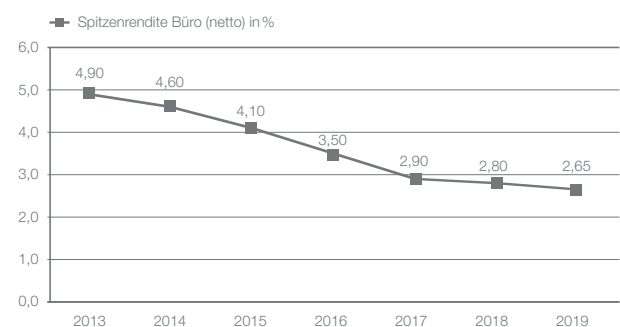
Die anhaltend positiven Bürovermietungsdaten Berlins fördern weiterhin ein starkes Engagement seitens der Investoren. Infolgedessen wird auch im Jahr 2020 ein sehr hohes Interesse nach Berliner Büroimmobilien vorherrschen. Dies wird aller Wahrscheinlichkeit nach abermals in einem überdurchschnittlichen Büroinvestmentvolumen münden.

Transaktionsvolumen



Quelle: NAI apollo group

Spitzenrendite



Quelle: NAI apollo group

Top-3-Transaktionen

1. Fürst durch Ionview Holdings für ca. 850.000.000 €
2. Edge East Side durch Allianz Real Estate / Universal-Investment für ca. 600.000.000 €
3. Stream durch PGIM für ca. 480.000.000 €

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER BERLIN

Flächenumsatz

Der Berliner Büroflächenmarkt ist im Jahr 2019 durch eine absolute Rekordperformance charakterisiert. So beläuft sich der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer im Gesamtjahr auf 1.015.000 m². Getragen wurde diese Entwicklung von Anmietungen in Projektentwicklungen, die zu mehr als 50 % des Gesamtumsatzes beitragen. Mit diesem Rekord hat sich der Flächenumsatz durch Vermieter und Eigennutzer um 19,3 % gegenüber dem Vorjahr gesteigert und ist sogar 8,9 % höher als der bisherige Rekordwert aus dem Jahr 2017. Das Schlussquartal konnte mit 284.000 m² an das sehr starke dritte Quartal anschließen und hat so maßgeblichen Anteil an dem historischen Jahresabschluss.

Verantwortlich für den höchsten Büroflächenumsatz aller Zeiten sind vor allem mehrere Großabschlüsse aus der zweiten Jahreshälfte. Dazu zählen insbesondere die Anmietungen von 55.000 m² im „Edge East Side“ durch Amazon, von 30.900 m² im „B:HUB“ durch die BlmA oder von 29.800 m² im „QH Track“ durch SAP. Unter den Branchen vereinen Unternehmen der „Kommunikation, IT & EDV“ die größten Umsatzanteile auf sich. Räumlich ist der höchste Umsatz in Mitte verzeichnet worden, gefolgt von Charlottenburg und Friedrichshain.

Angebot & Nachfrage

Die positive Marktentwicklung hat den Leerstand im Jahr 2019 weiter abschmelzen lassen. Zum Jahresende liegt die Leerstandsquote auf einem neuen Tiefststand von 1,2 %. Dementsprechend ist diese in den letzten 12 Monaten nochmals um 0,3 %-Punkte gefallen. Insbesondere zentrale Teilmärkte können als vollvermietet bezeichnet werden. Wenngleich das Projektentwicklungsvolumen bis 2021 zugenommen hat, kann nicht mit einer Entlastung der Angebotsseite gerechnet werden. Das Büroflächenangebot ist so niedrig wie nie zuvor. Zudem sind mehr als die Hälfte der fast 2 Mio. m² Neubaufäche, die bis 2021 entstehen werden, bereits vorvermietet.

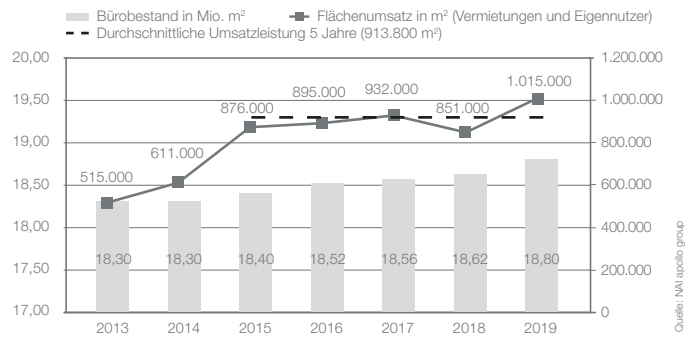
Mieten

Die Gemengelage aus geringem Flächenangebot bei extremer Nachfrage hat in allen Teilmärkten Berlins zu weiter stark steigenden Mieten geführt. Die Spitzenmiete ist im Vorjahresvergleich um 11,3 % auf nun 39,50 €/m² gestiegen. Bei der Durchschnittsmiete ist sogar ein Plus von 21,5 % verzeichnet worden. Damit liegt diese zum Ende des vierten Quartals bei mittlerweile 26,00 €/m². In 2020 wird sich dieser Trend fortsetzen, wozu der wachsende Anteil an Neubauabschlüssen einen zusätzlichen Schub geben wird.

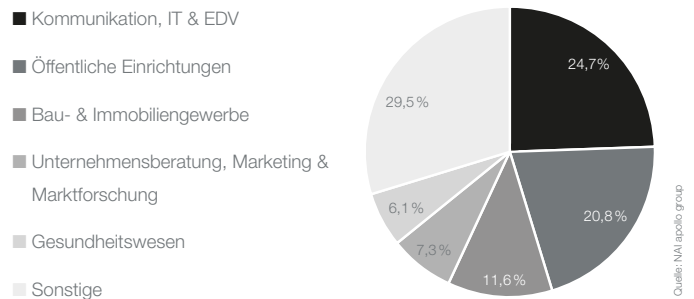
Prognose

Die Bundeshauptstadt ist durch eine ungebrochen hohe Nutzeranfrage geprägt. Auch wenn das Angebot an kurzfristig beziehbaren Büroflächen nicht den Bedarf befriedigen kann, wird aufgrund der gut gefüllten Projektpipeline und den zahlreichen Großgesuchen von einem dynamischen Marktgeschehen ausgegangen. Dementsprechend wird ein Büroflächenumsatz erwartet, der zwar unter dem Rekordwert des Jahres 2019 bleiben, sich aber im Bereich der durchschnittlichen Vermietungsleistung der letzten 5 Jahre von 800.000 m² einordnen wird.

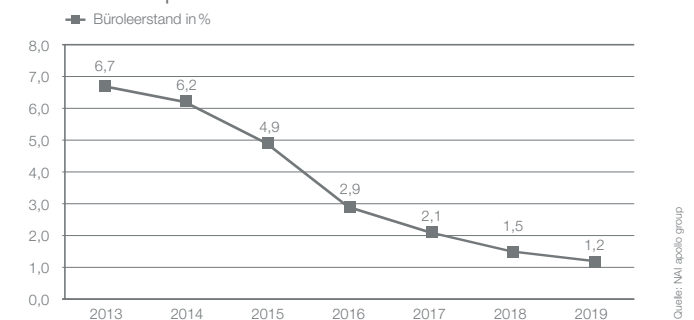
Bestand & Umsatz



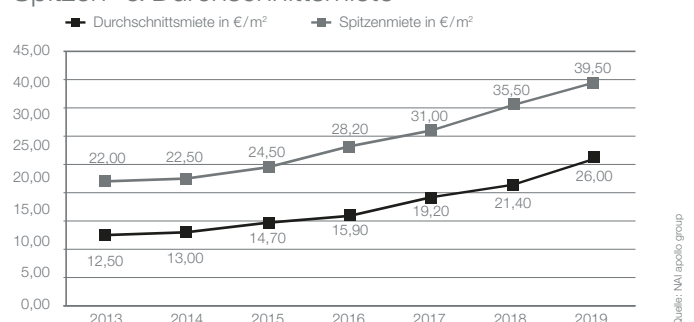
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Edge East Side, Helen-Ernst-Straße durch Amazon über 55.000 m²
2. B:HUB, Kynaststraße 13-15 durch Bundesanstalt für Immobilienaufgaben über 30.900 m²
3. QH Track, Heidestraße durch SAP über 29.800 m²



BÜROINVESTMENT HAMBURG

Transaktionsvolumen & Rendite

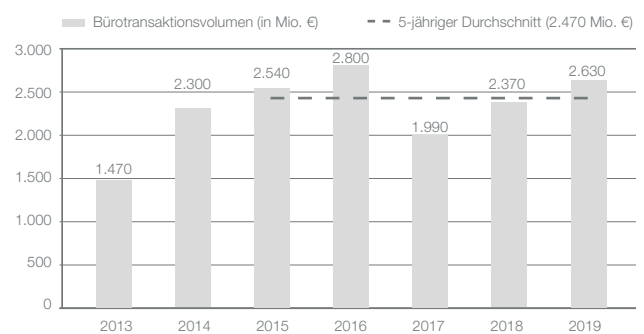
Der Hamburger Büroinvestmentmarkt ist im Jahr 2019 durch ein ausgeprägtes Investmentgeschehen geprägt worden und hat mit dem drittbesten jemals erfassten Ergebnis geendet. Die registrierten 2,63 Mrd. Euro müssen sich nur hinter dem Jahr 2016 sowie 2007 einordnen. Gegenüber dem Vorjahr hat das investierte Volumen um 11,0 % zugelegt. Neben Großdeals, wie beispielsweise dem „Edge HafenCity“ oder der „Euler-Hermes Hauptverwaltung“, die jeweils für ca. 160 Mio. Euro veräußert wurden, hat ein relativ großer Portfolioanteil zu diesem Resultat beigetragen. Sowohl der anteilige Wert des Dream Global Portfolios als auch der Wert des Millennium Portfolios in der Hansestadt liegen im mittleren dreistelligen Millionenbereich. Die hohe Marktnachfrage hat zu einem weiteren Absinken der Büros Spitzenrendite in Hamburg geführt. Im Verlauf der letzten 12 Monate ist diese um 15 Basispunkte auf derzeit 2,85 % gesunken.

Investorentyp & Herkunft

Infolge des hohen Portfolioanteils haben ausländische Akteure deutlich an Präsenz gewonnen. Waren diese im Vorjahr noch für 0,57 Mrd. Euro des Bürotransaktionsvolumens verantwortlich, haben diese in 2019 das investierte Kapital mit 1,33 Mrd. Euro mehr als verdoppelt. Hierbei stehen Anleger aus den USA, dem Vereinigten Königreich, Frankreich sowie Luxemburg im Vordergrund. Unter den Investorentypen präsentieren sich eine Reihe von Anlegern mit einem dreistelligen Millionenbetrag. Hierzu zählen die „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“, „Asset- / Fondsmanager“, „Opportunity- / Private-Equity-Fonds“ sowie auch „Versicherungen / Pensionskassen“.

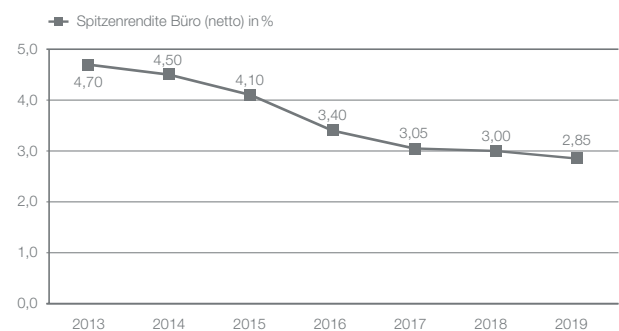
Im Jahresverlauf 2020 wird sich die gute Performance des Bürovermietungsmarktes in Hamburg fortsetzen, was sich positiv auf die Nachfrage nach Büroimmobilien auswirken wird. Gepaart mit bereits anstehenden Objektvermarktungen sollte dies für 2020 zu einem weit überdurchschnittlichen Büroinvestmentvolumen führen, das sich im besten Fall unter den drei besten Jahren einordnen wird.

Transaktionsvolumen



Quelle: NAI apollo group

Spitzenrendite



Quelle: NAI apollo group

Top-3-Transaktionen

1. Deichtor-Center durch BNP Paribas REIM für ca. 160.000.000 €
2. Euler-Hermes Hauptverwaltung durch HanseMercur für ca. 160.000.000 €
3. Edge HafenCity durch Allianz Real Estate für ca. 160.000.000 €

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER HAMBURG

Flächenumsatz

Der Hamburger Büroflächenmarkt hat das Jahr 2019 mit einem soliden Ergebnis abgeschlossen. Der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 538.000 m² ist zwar nicht auf dem Niveau der beiden starken Vorjahre (2017: 629.000 m² und 2018: 568.000 m²), bewegt sich jedoch im Bereich des zehnjährigen Mittels. Während in der ersten Hälfte des Jahres noch ein rekordverdächtiges Ergebnis von 309.000 m² generiert wurde, ist das Marktgeschehen in den letzten zwei Quartalen durch Angebotsmangel und dementsprechend fehlende Großabschlüsse ausgebremst worden. Das geringe Angebot hatte zur Folge, dass Mietvertragsverlängerungen vermehrt das Mittel der Wahl waren. In der zweiten Hälfte des Jahres konnten keine Deals oberhalb von 10.000 m² abgeschlossen werden. Dementsprechend wurde das Gesamtjahresergebnis vor allem von Großabschlüssen in der ersten Jahreshälfte getragen. Nennenswert bleiben somit der Eigennutzerbau der Otto-Hauptverwaltung mit 40.000 m² oder auch die Anmietung von ca. 22.000 m² durch Xing im „Unilever-Haus“ in der HafenCity. Obwohl die Flächenverfügbarkeit in der City weiter abgenommen hat, bildet diese weiterhin den umsatzstärksten Teilmarkt. Über 130.000 m² wurden hier erfasst, gefolgt von gut 70.000 m² in der HafenCity. „Kommunikation, IT & EDV“ sowie „Groß- & Einzelhandel“ sind dabei die umsatzstärksten Branchen.

Angebot & Nachfrage

Infolge der Marktentwicklung hat das kurzfristig verfügbare Flächenangebot in Hamburg weiter abgenommen. Zum Ende des Jahres 2019 liegt die Leerstandsrate mit 2,8 % auf dem tiefsten Stand seit der Jahrtausendwende und ist somit innerhalb der letzten 12 Monate um weitere 1,0 %-Punkte gesunken. Auch die zuletzt deutlich erhöhte Bautätigkeit wird in den nächsten beiden Jahren zu keiner Angebotsentspannung führen. So sind von den über 300.000 m² projektierte Fläche bis 2021 bereits über 70 % vorvermietet.

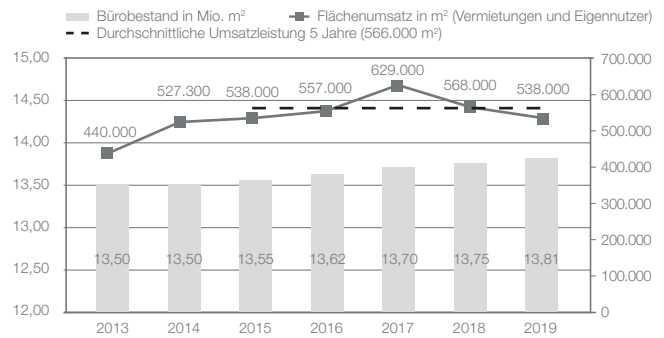
Mieten

Aufgrund der niedrigen Flächenverfügbarkeit bei gleichbleibend hoher Nachfrage sowie den vermehrten Anmietungen in Neubauprojektentwicklungen hat die Spitzenmiete auf mittlerweile 30,00 €/m² zugelegt. Gegenüber dem Vorjahr beläuft sich der Zuwachs auf 9,9 %. Die Durchschnittsmiete notiert zum Jahresende 2019 bei 17,60 €/m², womit diese im Jahresvergleich sogar um 10,7 % angestiegen ist.

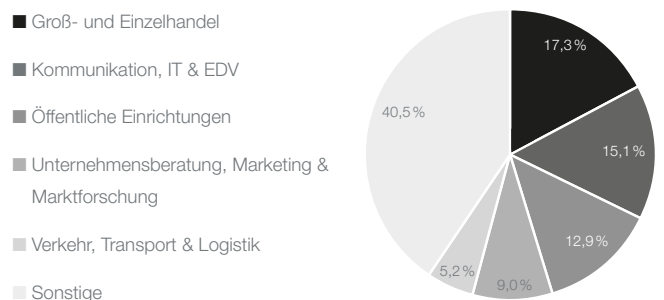
Prognose

Trotz der hohen Flächennachfrage wird das mangelnde Flächenangebot die zukünftige Umsatzentwicklung bremsen. Entlastend auf das Vermietungsgeschehen wird sich die gestiegene Bautätigkeit und die Hinwendung der Flächennachfrage zu Projektanmietungen auswirken. Insofern ist für das Gesamtjahr 2020 erneut ein Umsatz im Bereich von 500.000 m² als realistisch einschätzbar.

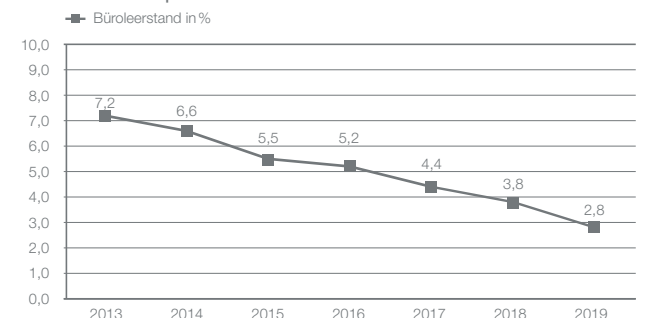
Bestand & Umsatz



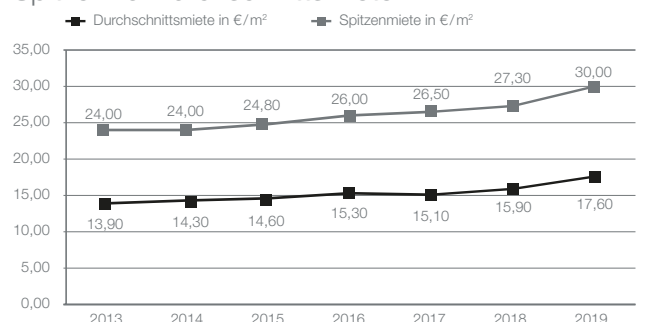
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Eigennutzerneubau Werner-Otto-Straße durch Otto Versand über 40.000 m²
2. Unilever-Haus, Am Strandkai 1 durch Xing über 22.000 m²
3. Edge Elbside, Versmannstraße durch Vattenfall über 17.500 m²



BÜROINVESTMENT MÜNCHEN

Transaktionsvolumen & Rendite

Der Münchener Büroinvestmentmarkt hat im Jahr 2019 einen regelrechten Höhenflug erlebt und erreicht dementsprechend mit 7,84 Mrd. Euro ein neues Rekordniveau. Der mittelfristige Durchschnitt wurde hierbei um 59,2 % und der Vorjahreswert sogar um 83,2 % getoppt. Maßgeblichen Anteil an dieser extrem positiven Entwicklung hatten eine Reihe an Großdeals. Genannt werden können u.a. der Verkauf des „Tucherparks“, der für ca. 1,1 Mrd. Euro veräußert wurde, sowie „Die Macherei“, die für rund 600 Mio. Euro einen neuen Eigentümer fand.

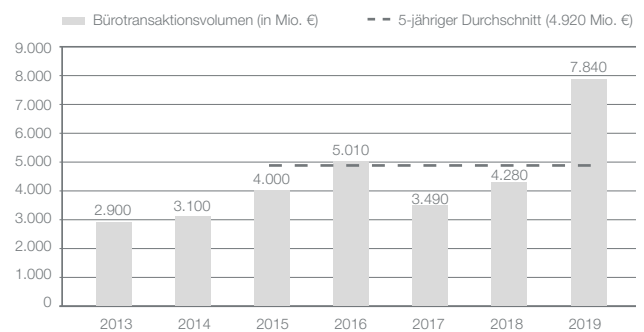
Die angespannte Situation des Münchener Bürovermietungsmarktes, mit unzureichender Flächenverfügbarkeit, bei gleichzeitig steigenden Mieten, machen die bayerische Landeshauptstadt zu einem gefragten Investmentstandort. Insofern ist es folgerichtig, dass die Spitzenrendite für Büroimmobilien in München im Jahresverlauf 2019 um zusätzliche 15 Basispunkte auf aktuell nun 2,70 % nachgegeben hat.

Investorentyp & Herkunft

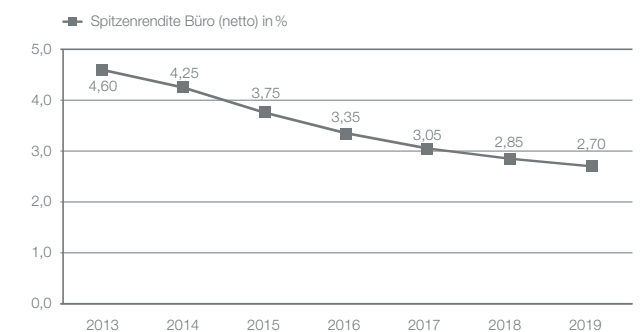
Der Großteil des erfassten Bürotransaktionsvolumens ist auf deutsche Investoren zurückzuführen, die in Summe über 4,31 Mrd. Euro angelegt haben. Unter den ausländischen Akteuren präsentieren sich die USA, das Vereinigte Königreich, Luxemburg, Singapur oder auch Frankreich mit den höchsten Volumina. Drei Viertel des Marktgeschehens verteilen sich auf die Investorentypen der „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“, „Asset- / Fondsmanager“, „Opportunity- / Private-Equity-Fonds“ sowie „Versicherungen / Pensionskassen“.

Auch im Jahresverlauf 2020 wird der Münchener Büroinvestmentmarkt im Fokus der Anleger stehen. Dies wird weiterhin durch die unverändert positiven Gegebenheiten des Bürovermietungsmarktes getrieben. Anstehende Verkaufsvermarktungen werden sich infolge des Investoreninteresses rasch in der Investmentstatistik wiederfinden. Dementsprechend wird für das Jahr 2020 ein Bürotransaktionsvolumen von mindestens 5,0 Mrd. Euro erwartet.

Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



Top-3-Transaktionen

1. Tucherpark durch Commerz Real / Hines für ca. 1.100.000.000 €
2. Die Macherei durch Universal Investment / BVK für ca. 600.000.000 €
3. Siemens-Campus (60 %-Anteil) durch RFR / Aroundtown für ca. 550.000.000 €

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER MÜNCHEN

Flächenumsatz

Der Münchener Büroflächenmarkt konnte in 2019 die Rekordergebnisse aus den Vorjahren nicht wiederholen. Der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer liegt bei 767.000 m². Damit wurde im Vergleich zum Vorjahresrekord ein Minus von 21,7 % erzielt. Auch der Durchschnitt der letzten fünf Jahre ist um 10,2 % unterboten worden. Im Jahresverlauf stellt sich vor allem das Schlussquartal mit 147.000 m² auffällig schwach dar.

Durch die Flächenknappheit konnten nicht alle Großgesuche bedient werden, so dass insgesamt weniger Großabschlüsse oberhalb von 10.000 m² verzeichnet wurden. Damit zählen weiterhin die Anmietung von Apple über 32.000 m² im Büroprojekt „Karl“, die Eigennutzerdeals von ProSiebenSat.1 Media (ca. 26.000 m²) und dem Bayerischen Rundfunk (25.000 m²) sowie die Anmietung durch die Allianz (ca. 19.000 m²) zu den größten Abschlüssen im Jahr 2019. Folglich ist die umsatzstärkste Branche „Kommunikation, IT, EDV“ mit einem Marktanteil von über 20 %. Im Teilmarktvergleich wurde in der Innenstadt der höchste Umsatz generiert. Auffällig ist, dass infolge eines Ausweichens auf die Peripherie der Umsatzanteil des gesamten Umlandes auf mittlerweile rund 30 % angewachsen ist, was den höchsten Wert seit Jahren darstellt.

Angebot & Nachfrage

Der Leerstand ist in 2019 konstant niedrig geblieben. So ist die Leerstandsquote, wie im Vorjahr, bei 2,1 % und damit weiter unterhalb der 3 %-Marke verblieben. In zentralen Lagen ist die Flächenbegrenztheit dabei besonders hervorstechend. Die Nachfrage übersteigt weiterhin deutlich das Angebot und Projektierungen werden schnell vom Markt absorbiert. So sind von den 2019 fertiggestellten Projekten nahezu keine Flächen mehr verfügbar. Bis 2021 befinden sich zwar weitere rund 880.000 m² Bürofläche im Bau, allerdings ist auch hiervon nur noch gut ein Drittel verfügbar.

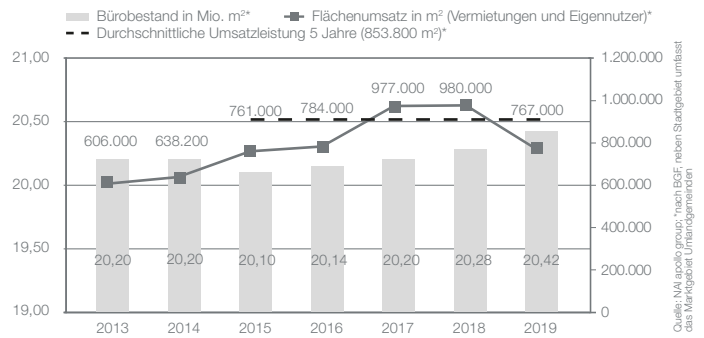
Mieten

Die Marktsituation mit geringer Flächenverfügbarkeit bei gleichzeitig hoher Nachfrage hat das Mietniveau weiter steigen lassen. So notiert die Durchschnittsmiete zum Ende des Jahres 2019 erstmals bei mittlerweile 20,00 €/m². Im Vorjahresvergleich stellt dies einen Anstieg um 7,0 % dar. Analog zur Durchschnittsmiete hat die Spitzenmiete zum Ende des Schlussquartals einen neuen Höchstwert von 39,50 €/m² erreicht, womit diese um 3,9 % angewachsen ist. Auch im nächsten Jahr kann davon ausgegangen werden, dass sich die Marktlage nicht entschärft und die Mieten weiter steigen. Insofern dürfte im Zuge von Premiumanmietungen die 40 €-Marke überschritten werden.

Prognose

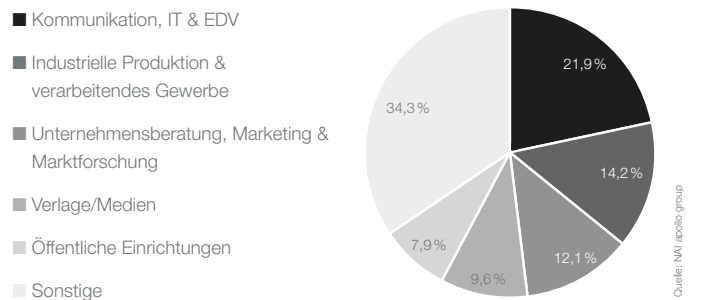
Die wirtschaftliche Stärke der bayerischen Landeshauptstadt wird auch in den kommenden Monaten für ein lebhaftes Marktgeschehen sorgen, wengleich der Nachfrageüberhang durch die eklatante Flächenknappheit limitiert wird. Infolgedessen wird sich der Trend der Suche nach Alternativen im Münchener Umland fortsetzen. Alles in allem kann für 2020 mit einem Umsatz im Bereich von 800.000 m² gerechnet werden.

Bestand & Umsatz



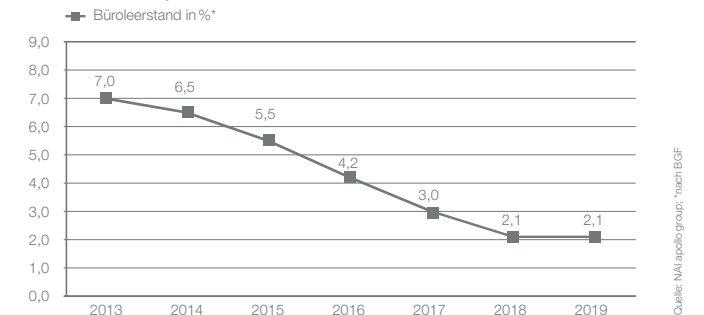
Quelle: NAI apollo group; *nach BGF; neben Stadtgebiet umfasst das Manggeleit Umlandgemeinden

Umsatz nach Branchen



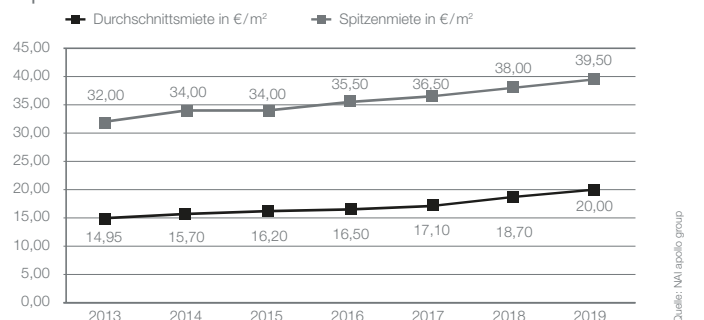
Quelle: NAI apollo group

Leerstandsquote



Quelle: NAI apollo group; *nach BGF

Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NAI apollo group

Top-3-Umsätze

1. KARL, Karlstraße 77-79 durch Apple über 32.000 m²
2. New Campus, Medienallee Unterföhring durch ProSiebenSat1 über 26.000 m²
3. Mediacampus, Floriansmühlstraße durch Bayerischer Rundfunk über 25.000 m²



BÜROINVESTMENT FRANKFURT

Transaktionsvolumen & Rendite

Der Frankfurter Büroinvestmentmarkt bleibt im Jahr 2019 erwartungsgemäß hinter dem Ausnahmejahr 2018 zurück. Dennoch spiegelt das erfasste Bürotransaktionsvolumen mit 6,47 Mrd. Euro das zweitbeste jemals registrierte Ergebnis wider. Dieses sehr gute Resultat wurde durch 15 Transaktionen oberhalb der 100 Mio. Euro Marke getragen, die in Summe für 4,22 Mrd. Euro verantwortlich sind. Hierunter stehen der Verkauf des Objektes „The Squire“ für 935 Mio. Euro sowie „Die Welle“ für 620 Mio. Euro hervor.

Die ungebrochen hohe Nachfrage nach Frankfurter Büroimmobilien hat zu einem weiteren Sinken der Bürospitzenrendite geführt. Zum Jahresende 2019 beträgt diese nun 2,85 % und hat damit im Jahresverlauf um 20 Basispunkte abgenommen.

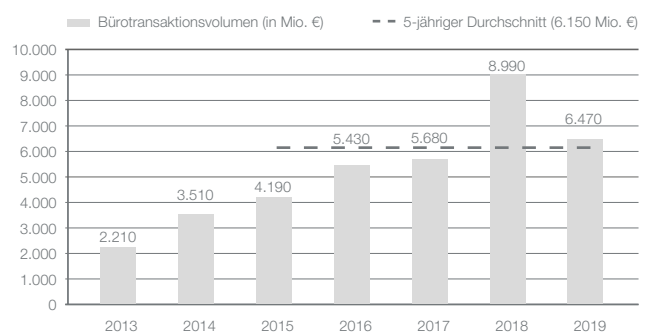
Investorentyp & Herkunft

Der Frankfurter Büroinvestmentmarkt hat im Jahr 2019, auch infolge der Großdeals, einen im Vergleich zum Vorjahr höheren Anteil an ausländischen Marktaktivitäten erfahren. Entsprechend ist der Anteil Internationaler von 50,4 % in 2018 auf aktuell 54,4 % angewachsen. In Summe sind diese damit für 3,52 Mrd. Euro verantwortlich. Zu den nennenswerten Nationen zählen die USA, das Vereinigte Königreich, Südkorea, Singapur sowie Österreich. Deutsche Investoren investierten rund 2,95 Mrd. Euro in Frankfurter Büroimmobilien.

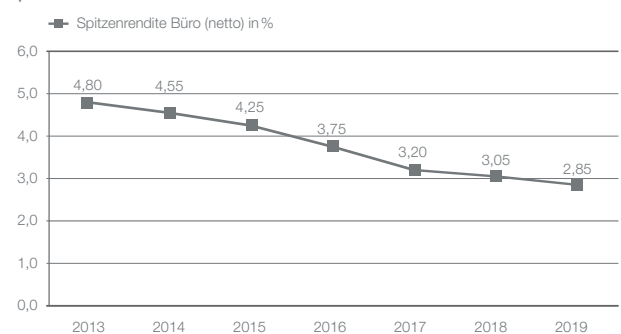
Unter den Investorentypen bestimmen „Asset- / Fondsmanager“ mit rund 3,5 Mrd. Euro bzw. einem Anteil von 53,4 % das Investmentgeschehen. Dahinter folgen „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ sowie „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ mit hohen dreistelligen Millionenbeträgen.

Die gute Entwicklung des Frankfurter Bürovermietungsmarktes wird sich auch in 2020 fortsetzen, woran auch Büroinvestoren partizipieren wollen. Insofern bleiben Frankfurter Büroimmobilien ein gefragtes Investment. Dementsprechend ist für das Gesamtjahr 2020 abermals mit einem Bürotransaktionsvolumen im Bereich von 5,0 bis 6,0 Mrd. Euro zu rechnen.

Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



Top-3-Transaktionen

1. The Squire durch AGC Equity Partners für ca. 935.000.000 €
2. Die Welle durch Invesco Real Estate für ca. 620.000.000 €
3. T8 durch Wirtgen Invest für ca. 400.000.000 €

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER FRANKFURT

Flächenumsatz

Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei hat das Jahr 2019 mit einem Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von insgesamt 573.800 m² und damit 7,7 % niedriger als im Vorjahr beendet. Allerdings bewegt sich der Umsatz auf dem Bürovermietungsmarkt fast ein Fünftel über dem zehnjährigen Durchschnitt der Jahre 2009 bis 2018 von rund 485.000 m². Damit stellt es das drittbeste Jahr des aktuellen Immobilienzyklus dar. Getragen wurde dieses Ergebnis durch einen regelrechten Jahresendspurt im vierten Quartal mit einem Flächenumsatz von 209.700 m². Maßgeblichen Anteil hieran haben sieben Großabschlüsse, die in den letzten drei Monaten finalisiert wurden.

Zu den größten Deals zählen u.a. der Eigennutzerbau im Lyoner Quartier von der DekaBank (46.200 m²), die Anmietungen in der City-West von 26.500 m² im „Athlon-Place“ von der Stadt Frankfurt sowie von ING-DiBa im „Trade“ (26.100 m²). Dementsprechend ist die City-West der umsatzstärkste Teilmarkt mit 74.500 m² in 2019, gefolgt vom Lyoner Quartier und der Bankenlage. Neben der weiterhin ausgeprägten Flächennachfrage seitens der „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ zählt die „öffentliche Hand“ zu den aktivsten Branchen.

Angebot & Nachfrage

Der Trend der Leerstandsreduzierung hat zum Jahresende 2019 angehalten, wodurch das freie Flächenangebot das achte Jahr in Folge abgenommen hat. Die aktuelle Leerstandsquote beträgt nur noch 6,1 %, d.h. diese liegt 0,4 %-Punkte unter dem 2018er Wert. Der Mangel an qualitativ hochwertigen Flächen und die große Nachfrage nach diesen hat zur Folge, dass von den in 2019 auf den Markt gekommenen 132.900 m² Bürofläche lediglich 15 % noch verfügbar sind. In den nächsten beiden Jahren wird in Summe mit der Fertigstellung von rund 513.300 m² Bürofläche gerechnet, wovon jedoch bereits nur noch 40 % für eine Anmietung zur Verfügung stehen.

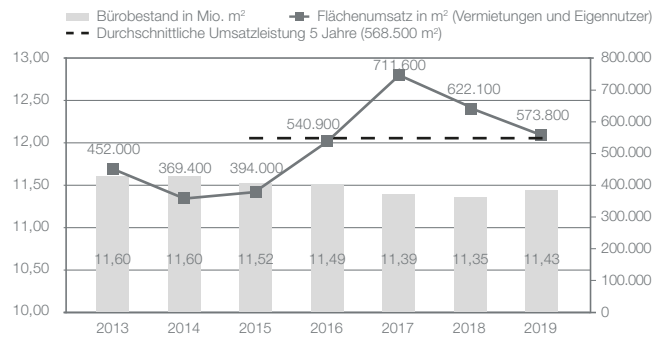
Mieten

Die positive Mietpreisentwicklung hat sich im Jahr 2019 fortgesetzt und erreicht den höchsten Stand der letzten 22 Jahre. Aufgrund von Abschlüssen in hochpreisigen Objekten im Teilmarkt Bankenlage, u.a. auch in Projekten, notiert die Spitzenmiete mittlerweile bei 45,50 €/m². Damit hat diese im Jahresverlauf um 5,3 % zugelegt. Die Durchschnittsmiete verzeichnet ein Plus von 2,8 % auf nun 22,30 €/m².

Prognose

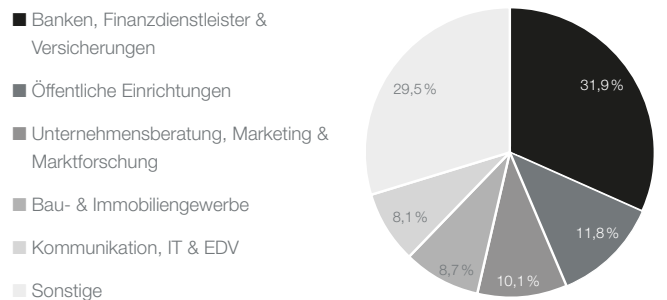
Weiterhin im Raum stehende Großgesuche sowie eine vitale Flächennachfrage im kleinflächigen Segment werden in den kommenden Monaten zu einer leicht überdurchschnittlichen Umsatzentwicklung führen. Somit wird für 2020 ein Flächenumsatz von über 550.000 m² prognostiziert. Der Leerstand sollte sich dementsprechend langsam stabilisieren und die Mieten sich vorerst auf hohem Niveau einpendeln.

Bestand & Umsatz



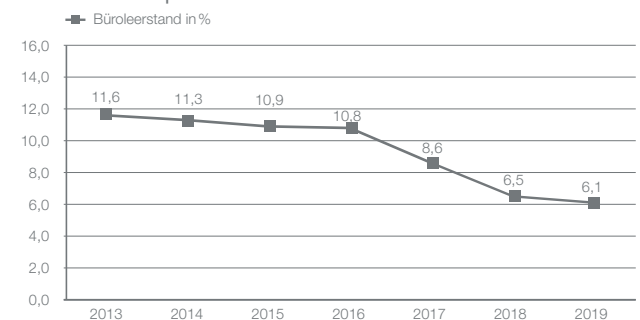
Quelle: NAI apollo group, mieten Stuttgart ermittelt
Marktglobet Eschborn und Of-Kaiserlei

Umsatz nach Branchen



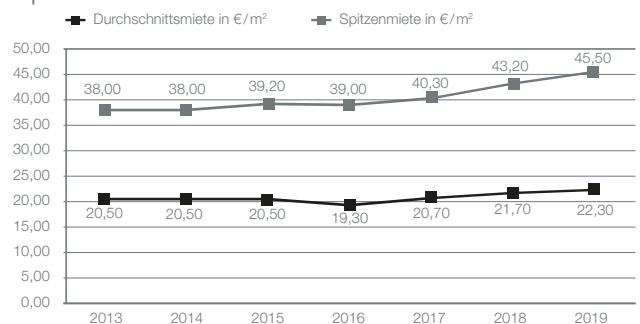
Quelle: NAI apollo group

Leerstandsquote



Quelle: NAI apollo group

Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NAI apollo group

Top-3-Umsätze

1. Büroneubau, Lyoner Straße 13 durch DekaBank Deutsche Girozentrale über 46.200 m²
2. Athlon-Place, Solmsstraße 27-37 durch Stadt Frankfurt über 26.500 m²
3. Trade, Theodor-Heuss-Allee 44 durch ING-DiBa über 26.100 m²



BÜROINVESTMENT STUTTGART

Transaktionsvolumen & Rendite

Der Stuttgarter Büroinvestmentmarkt ist auch im Jahr 2019 durch eine extrem hohe Nachfrage geprägt worden und konnte ein neues Rekordergebnis einfahren. Mit einem Resultat von 1,75 Mrd. Euro übertrifft der neue Höchstwert sowohl den mittelfristigen Durchschnitt als auch den Vorjahreswert um rund 40 %. Unter den größten Verkäufen reihen sich die „Königsbau Passage“ mit einem Kaufpreis von ca. 280 Mio. Euro, die „Thales-Zentrale“ für rund 245 Mio. Euro oder auch der „Leo-Campus“ für ca. 130 Mio. Euro ein.

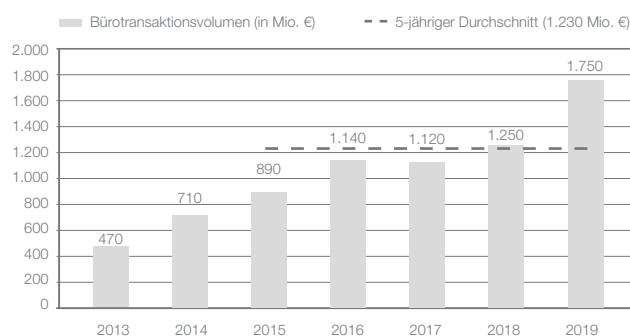
Das ausgeprägte Investoreninteresse hat im Jahresverlauf 2019 zu einer zusätzlichen Abnahme der Spitzenrendite für Büroimmobilien gesorgt. Die diesbezügliche Reduktion beträgt im Jahresverlauf 20 Basispunkte, womit die Spitzenrendite zum Jahresende 2019 bei 3,10 % liegt.

Investorentyp & Herkunft

Nachdem im Vorjahr mit fast zwei Dritteln des Büroinvestmentvolumens deutsche Anleger marktprägend waren, hat sich die Situation nun umgekehrt. So weisen ausländische Investoren mit 65,4 % den Löwenanteil auf. Getragen wird dies vor allem von den Stuttgarter Objekten des Dream Global Portfolios mit einem mittleren dreistelligen Millionenbetrag. Fast 90 % des Bürotransaktionsvolumens entfallen auf „Asset- / Fondmanager“, „Opportunity- / Private-Equity-Fonds“, „Immobilien-gesellschaften“ sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“.

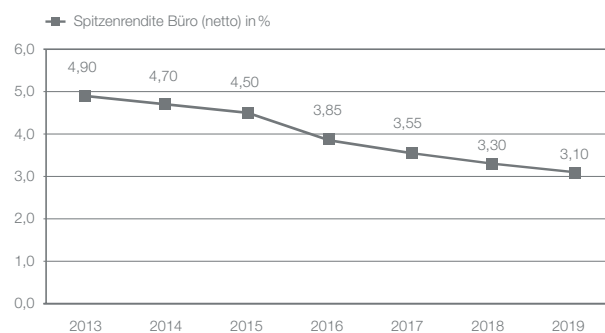
Die unverändert angespannte Situation des Stuttgarter Bürovermietungs-marktes sorgt für eine weiterhin hohe Investmentnachfrage in der Landeshauptstadt. Dementsprechend wird sich der Bieterwettbewerb fortsetzen. Infolgedessen kann auch für das Gesamtjahr 2020 mit einem Bürotransaktionsvolumen von mindestens 1,2 Mrd. Euro gerechnet werden.

Transaktionsvolumen



Quelle: NAI Apollo group

Spitzenrendite



Quelle: NAI Apollo group

Top-3-Transaktionen

1. Königsbau Passage, Stuttgart durch Antirion SGR für ca. 280.000.000 €
1. Thalesplatz 1, Ditzingen durch Antirion SGR für ca. 244.500.000 €
2. Leo-Campus, Stuttgart durch Barings für ca. 130.000.000 €

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER STUTTGART

Flächenumsatz

Der Stuttgarter Büroflächenmarkt hat in 2019 das zweitbeste jemals erfasste Jahresresultat verzeichnet. Mit 315.000 m² liegt der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer 45,8 % über dem Vorjahreswert (2018: 216.000 m²). Auch ist der Fünfjahreschnitt übertroffen worden. Zurückzuführen ist dieser Anstieg vor allem auf mehrere große Deals, insbesondere in peripheren Lagen.

So ist der größte Deal des Jahres ein Eigennutzerkauf des Landes Baden-Württemberg in Stuttgart-Feuerbach mit über 27.000 m². Außerdem mietete Vector Informatik ca. 25.000 m² im Projekt „W9“ in Stuttgart-Weilimdorf an, für weitere ca. 20.000 m² wurde von Siemens auf dem „Campus Urbanic“ in Stuttgart-Zuffenhausen ein Vertrag geschlossen.

Infolge einer Vielzahl an Deals dominiert die City im Lageranking der Teilmärkte. Jedoch zeigen sich auch Feuerbach, Zuffenhausen oder Weilimdorf entsprechend der Großabschlüsse mit hohen Umsatzanteilen. Die verstärkte Hinwendung zu den Randlagen wird sich fortsetzen, da durch die Quasi-Vollvermietung in der City bezahlbare Flächen oberhalb von 2.500 m² vornehmlich dort verfügbar sind. Folgen haben die Großdeals auch für die Branchenverteilung. So haben „öffentliche Einrichtungen“ in 2019 den größten Teil des Flächenumsatzes generiert, gefolgt von „Kommunikation, IT & EDV“ sowie „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“.

Angebot & Nachfrage

Im Jahresverlauf 2019 ist die Flächenverfügbarkeit auf dem Stuttgarter Büromarkt weiter gesunken, während die Nachfrage unverändert groß ist. So liegt die Leerstandsrate zum Jahresende 2019 bei 1,9 % und damit 0,5 %-Punkte unterhalb des Vorjahreswertes. Dies ist die niedrigste Quote seit Anfang des Jahrtausends. In zentralen Lagen sind aktuell nahezu keine großen zusammenhängenden Flächen mehr verfügbar. Auch die Projektierungsseite wird vorerst zu keiner Entspannung führen. Zwar sollten rekordverdächtige rund 240.000 m² neue Bürofläche in Projektierungen bis Ende 2020 auf den Markt kommen, darunter befindet sich jedoch ein großer Anteil von Eigennutzern.

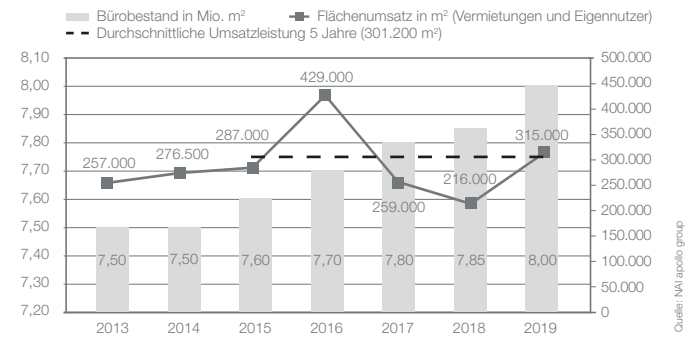
Mieten

Mit dem anziehenden Projektierungsvolumen, gepaart mit dem Nachfrageüberhang ist eine Zunahme der Spitzenmiete verzeichnet worden. Mit 24,50 €/m² ist diese im Jahr 2019 um 6,5 % gestiegen. Während im oberen Segment der Mangel an Flächen eine weitere Steigerung verhindert hat, ist die Durchschnittsmiete durch die angespannte Situation gekennzeichnet. So ist diese um 16,5 % auf nun 16,20 €/m² angewachsen. Damit wird der Vorjahresrekordwert noch einmal deutlich überschritten.

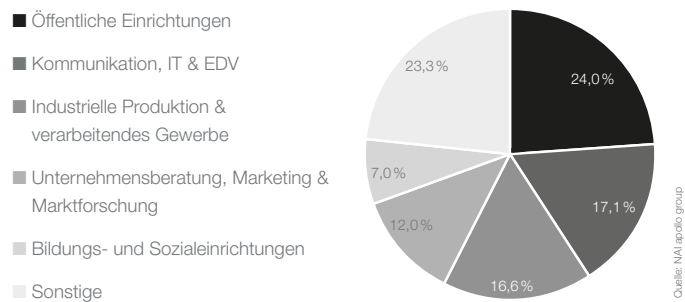
Prognose

Der Nachfrageüberhang auf dem Stuttgarter Büromarkt wird weiter anhalten und den Markt prägen. Aufgrund des erheblichen Büroflächenmangels in Innenstadtlagen kann der Nachfrage nur über großflächige Projektentwicklungen in peripheren Lagen entgegengekommen werden. Infolgedessen ist für das Jahr 2020 ein Flächenumsatz im Bereich von 250.000 m² prognostizierbar.

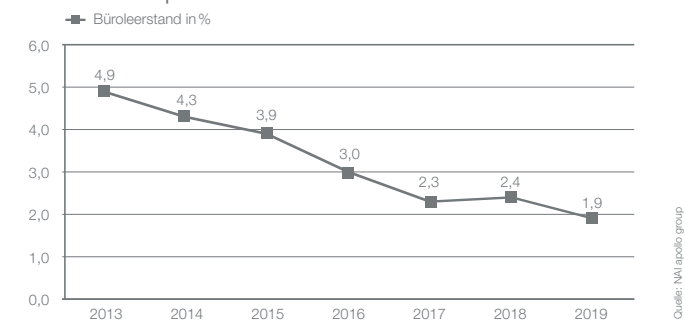
Bestand & Umsatz



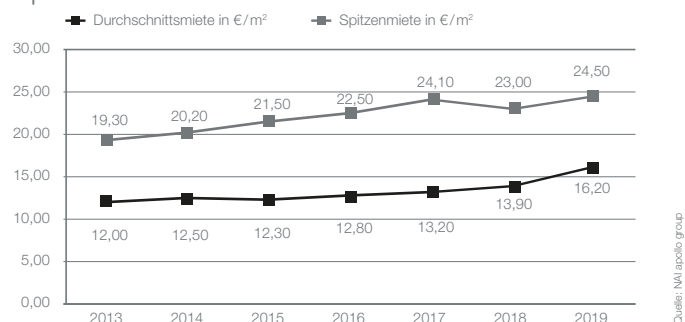
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Eigennutzerkauf Wernerstraße durch Land-Baden Württemberg über 27.000 m²
1. W9, Weissacherstraße 9 durch Vector Informatik über 25.000 m²
2. Urbanic, Lorenzstraße/ Schwieberdinger Straße durch Siemens AG über 20.000 m²



BÜROINVESTMENT DÜSSELDORF

Transaktionsvolumen & Rendite

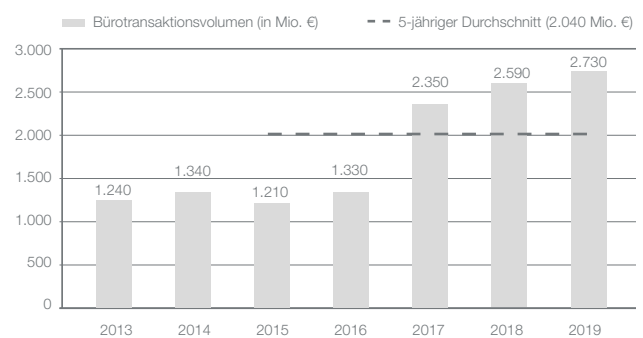
Der Düsseldorfer Büroinvestmentmarkt befindet sich in Hochform und eilt von Rekord zu Rekord. Nachdem bereits in den beiden Vorjahren neue Bestmarken aufgestellt wurden, konnte auch im Jahr 2019 ein neuer Höchstwert für Bürotransaktionen erfasst werden. Insgesamt beträgt das Ergebnis in 2019 rund 2,73 Mrd. Euro, womit es sich rund ein Drittel über dem mittelfristigen Durchschnitt bewegt. Getragen wurde dieses gute Abschneiden zum einen durch Großdeals oberhalb von 100 Mio. Euro und zum anderen durch die Größenklasse 25 bis 50 Mio. Euro, in denen jeweils Steigerungen erfasst worden sind. Zu den größten Verkäufen zählen der „Heinrich Campus“ mit einem geschätzten Verkaufspreis von 290 Mio. Euro sowie das „Capricorn-Haus“ für ca. 185 Mio. Euro. Die nochmals anziehende Nachfrage nach Düsseldorfer Büroimmobilien hat im finalen Quartal zu einer weiteren Abnahme der Spitzenrendite geführt. Mit aktuell 3,10 % bewegt sich diese 0,10 %-Punkte unter dem Vorjahreswert.

Investorentyp & Herkunft

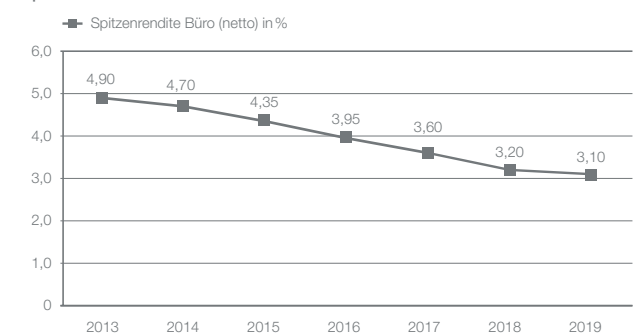
Das Bürotransaktionsgeschehen in Düsseldorf wird unverändert durch einheimische Investoren geprägt. Insgesamt sind diese für über 2,0 Mrd. Euro bzw. 73,9 % verantwortlich. Zu den visiblen Marktakteuren aus dem Ausland können die USA, das Vereinigte Königreich, Österreich oder Frankreich gezählt werden. Unter den Investorentypen stechen „Asset- / Fondsmanager“, „Opportunity- / Private-Equity-Fonds“ sowie „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ hervor.

Die Fortsetzung der guten Büromarktpformance Düsseldorfs mit einer weiterhin positiven Mietpreis- und Umsatzentwicklung belässt die nordrheinwestfälische Landeshauptstadt unverändert im Fokus der Büroinvestoren. Insofern wird auch im Jahr 2020 mit einem Büroinvestmentvolumen oberhalb des langjährigen Durchschnitts gerechnet.

Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



Top-3-Transaktionen

1. Heinrich Campus durch Universal Investment / BNP Paribas REIM / E.on Pension Trust für ca. 290.000.000 €
2. Capricorn-Haus durch DWS für ca. 185.000.000 €
3. Herzog-Terrassen durch Godewind für ca. 140.000.000 €

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER DÜSSELDORF

Flächenumsatz

Der Düsseldorfer Büroflächenmarkt ist im Jahr 2019 durch ein Rekordergebnis gekennzeichnet. So beläuft sich der Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer auf insgesamt 461.900 m², womit es sich nicht nur 40,4 % über dem Vorjahreswert bewegt, sondern zudem den Zehnjahresdurchschnitt um 103.000 m² übertroffen hat.

Getrieben wurde dieses extrem gute Resultat durch Abschlüsse oberhalb der 5.000 m² Marke. Mit 224.000 m² sind diese für fast die Hälfte des Umsatzes verantwortlich. Hierzu zählen u.a. die Anmietung von 34.000 m² durch das Medienunternehmen WPP plc. im „Mizal“ sowie 21.600 m² durch WeWork in den „Herzogterrassen“. Aber auch die Barmer Krankenkasse, die Commerzbank sowie der Automobilzulieferer ZF TRW haben sich Flächen oberhalb von 10.000 m² gesichert.

Der höchste Büroflächenumsatz wurde im Teilmarktvergleich mit über 100.000 m² in der City erzielt. Daneben waren der Teilmarkt Linksrheinisch/Am Seestern mit 87.600 m² sowie der Teilmarkt Hafen mit 75.900 m² in der Nutzergunst weit vorne. „Öffentliche Einrichtungen“ haben in 2019 den größten Teil des Flächenumsatzes generiert, gefolgt von „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“ sowie „Kommunikation, IT & EDV“.

Angebot & Nachfrage

Infolge der sehr guten Umsatzleistung hat sich der Leerstandsabbau in Düsseldorf fortgesetzt. Die aktuelle Leerstandsquote zum Jahresende 2019 liegt bei 7,0 % und dementsprechend 0,2 %-Punkte unter dem Wert von 2018. Insofern setzt sich die Flächenverknappung, gerade von modernen und hochwertigen Büroflächen, weiter fort.

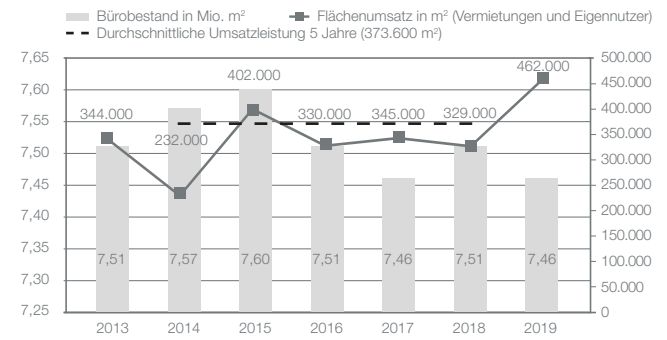
Mieten

Die Düsseldorfer Spitzenmiete ist im Jahresverlauf 2019 um weitere 1,00 €/m² bzw. 3,6 % auf 28,50 €/m² gestiegen und wird nach wie vor im Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel erzielt. Die genannten hochpreisigen Großanmietungen haben ebenfalls zu einem deutlichen Plus bei der Durchschnittsmiete geführt. Diese hat gegenüber dem Vorjahr um 4,0 % auf aktuell 16,71 €/m² zugenommen.

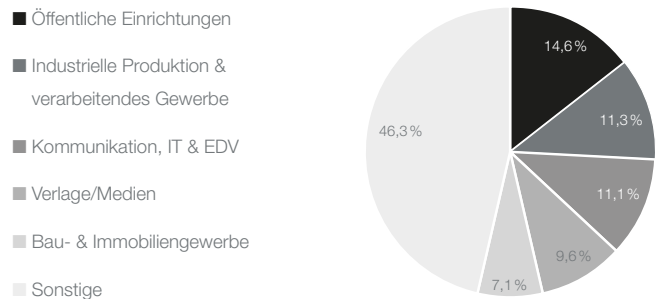
Prognose

Die unverändert hohe Flächennachfrage bei gegebener Flächenverfügbarkeit wird sich spürbar im Marktgeschehen widerspiegeln. Dennoch ist eine Wiederholung des Rekordes des Jahres 2019 als unwahrscheinlich zu werten. Infolgedessen wird in 2020 für den Düsseldorfer Büromarkt ein Umsatz von 350.000 m² bis zu 400.000 m² prognostiziert.

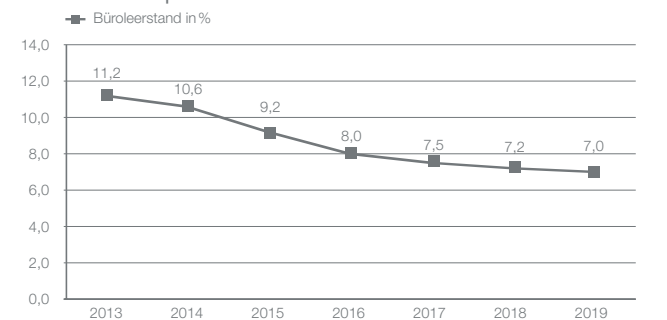
Bestand & Umsatz



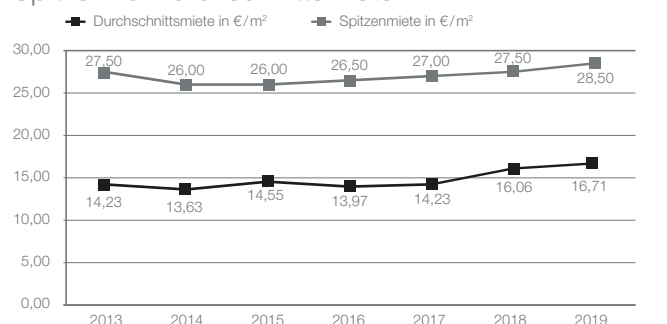
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Mizal, Völklinger Straße 33 / Plockstraße durch WPP über 34.000 m²
2. Eclipse, Georg-Glock-Straße / Kennedydamm durch PwC über 25.000 m²
3. Herzogterrassen, Herzogstraße 15 durch WeWork über 21.600 m²



BÜROINVESTMENT KÖLN/BONN

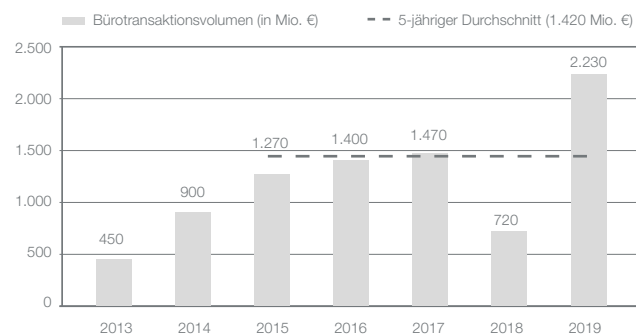
Transaktionsvolumen & Rendite

Der Büroinvestmentmarkt der Stadt Köln hat sich im Jahr 2019 in Hochform präsentiert und einen neuen Rekord erzielt. Mit einem Büroinvestmentvolumen von 2,23 Mrd. Euro ist der alte Rekordhalter 2017 (1,47 Mrd. Euro) um mehr als 50 % übertroffen worden. Zu diesem Ergebnis haben eine Vielzahl an Deals oberhalb der 100 Mio. Euro Marke beigetragen. Größter Verkauf war hierbei die Veräußerung des Stadthauses Köln für 500 Mio. Euro. Die hohe Investorennachfrage in der Domstadt Köln hat in 2019 eine weitere Abnahme der Spitzenrendite für Top-Büroobjekte zur Folge gehabt. Im Jahresverlauf ist diese um zusätzliche 0,15 %-Punkte auf derzeit 3,25 % gesunken.

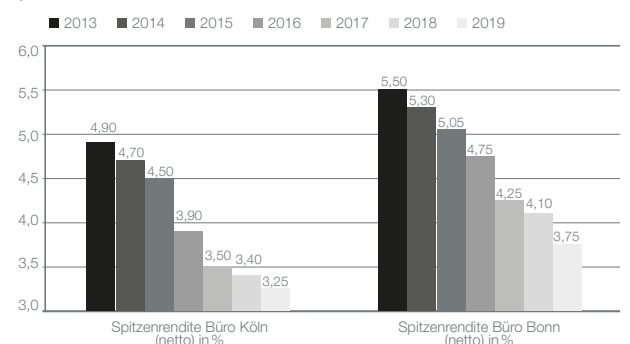
Investorentyp & Herkunft

Durch den Erwerb des Stadthauses in Deutz, welches die GEG für einige Versicherungen bzw. Versorgungswerke gekauft hat, kann die Käufergruppe „Versicherungen / Pensionskassen“ den größten Marktanteil auf sich vereinigen. Dahinter folgen „Asset- und Fondsmanager“, „Opportunity- / Private-Equity-Fonds“ sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“. Der Anteil nationaler Investoren überragte in 2019 mit zwei Dritteln den internationaler Anleger bei weitem. Auf der Verkäuferseite liegen Internationale marginal vor nationalen Investoren. Die für Investoren positive Büromarktsituation, gekennzeichnet durch eine weiterhin sinkende Leerstandsquote und damit einhergehend steigenden Mietpreisen, belassen die Assetklasse Büro im Fokus der Anleger. Obwohl der Kölner Büroinvestmentmarkt in 2020 weiterhin durch ein lebhaftes Marktgeschehen geprägt sein wird, ist mit Blick auf das Ausnahmejahr 2019 ein neuer Rekordwert aber nicht zu erwarten.

Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



Top-3-Transaktionen

1. Stadthaus Köln durch GEG German Estate Group für ca. 500.000.000 €
2. KölnTurm & Cäcilium (Dream Global Portfolio) durch Blackstone für ca. 260.000.000 €
3. Teilverkauf Technologiepark durch TPG Real Estate Partner für über 200.000.000 €

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER KÖLN

Flächenumsatz

Der Kölner Büroimmobilienmarkt hat das Jahr 2019 mit einem durchschnittlichen Ergebnis abgeschlossen. Insgesamt ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 293.000 m² erfasst worden, der sich damit 10.000 m² oberhalb des Vorjahreswertes bewegt. Die sehr hohe Flächennachfrage hätte ein weitaus höheres Resultat ermöglicht, wurde jedoch durch die geringe Flächenverfügbarkeit ausgebremst.

So wurde auch lediglich ein Großabschluss größer 10.000 m² erfasst. Durch die Vermittlung von Larbig & Mortag hat sich die Sparkasse KölnBonn über 16.000 m² im Projekt „kite“ in Köln Ossendorf gesichert. Eine sehr positive Bilanz kann hingegen im Größenbereich zwischen 2.000 m² und 10.000 m² mit 33 ausgewerteten Mietverträgen gezogen werden. Hierzu zählen auch die Anmietung durch Arlanxeo Deutschland GmbH in der MesseCity Deutz mit 8.400 m² sowie 7.900 m² durch das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt e. V. in Porz/Gremberghoven.

In der Branchenverteilung erzielen das „Bau- & Immobiliengewerbe“ und Unternehmen aus „Kommunikation, IT & EDV“ mit je über 10 % des Umsatzes die höchsten Marktanteile. Hieran schließen sich „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ sowie „Unternehmensberatung, Marketing & Marktforschung“ an.

Angebot & Nachfrage

Der Leerstandsabbau auf dem Kölner Büroimmobilienmarkt hat sich auch im Jahresverlauf 2019 fortgesetzt. Mit einer Leerstandsquote aktuell von nur 2,2 % ist ein neuer Tiefstand erreicht worden, der 1,0 %-Punkte unter dem Vorjahreswert liegt. Auch die in 2019 fertiggestellten Büroflächen von rund 145.000 m² konnten diesen Trend nicht aufhalten, da diese unmittelbar absorbiert wurden bzw. vor Fertigstellung vermietet waren. Die derzeitig 260.000 m² im Bau befindlichen Projekte dürften zu einer Entlastung der angespannten Angebotssituation beitragen.

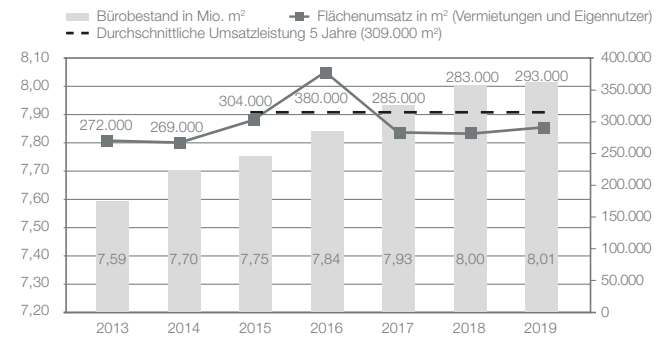
Mieten

Weiter positiv zeigt sich die Mietpreisentwicklung. So ist die Durchschnittsmiete im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 4,5 % auf nun 13,80 €/m² angestiegen. Noch deutlicher hat sich die Marktentwicklung auf die Spitzenmiete ausgewirkt. Diese hat mittlerweile auf 27,14 €/m² zugelegt und übertrifft damit das Vorjahr um 17,5 %. Die Mieten dürften sich nun auf diesem hohen Niveau einpendeln.

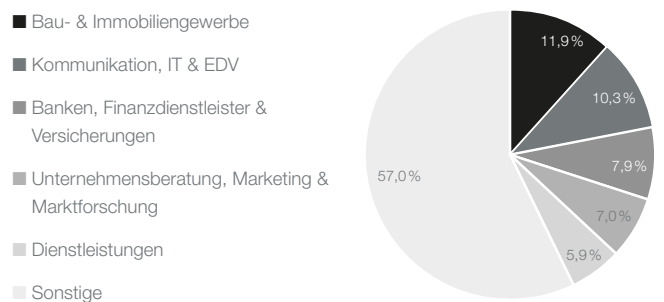
Prognose

Die aktuelle Marktlage ist durch eine unverändert große Nachfrage gekennzeichnet. So befinden sich auch bereits einige Großabschlüsse kurz vor Finalisierung und werden sich positiv auf das Umsatzgeschehen auswirken. Insofern kann für das Jahr 2020 erneut einen Flächenumsatz im Bereich von 280.000 bis 300.000 m² erwartet werden.

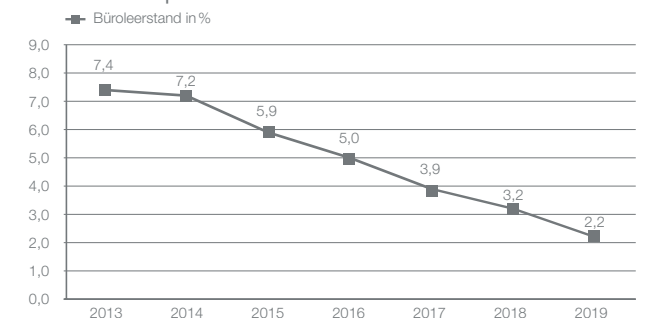
Bestand & Umsatz



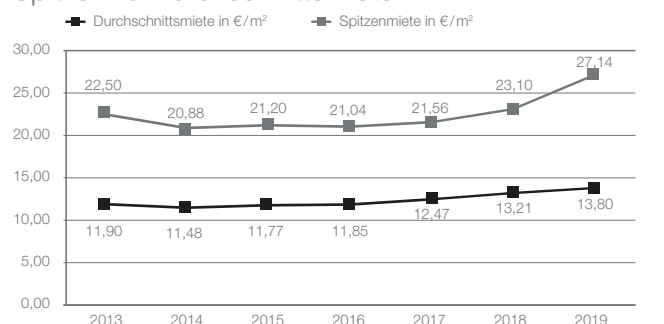
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. kite, Butzweilerhofallee durch Sparkasse KölnBonn über 16.350 m²
2. MesseCity Deutz, Barmerstraße durch Arlanxeo Deutschland GmbH über 8.400 m²
3. Porz/Gremberghoven durch Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e. V. (DLR) über 7.900 m²

BÜROVERMIETUNG BONN

Flächenumsatz

Der Bonner Büroflächenmarkt war im Jahr 2019 durch eine dynamische Entwicklung geprägt. Erwartungsgemäß liegt der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 112.600 m² rund 9,4 % unter dem Vorjahresrekord. Dies stellt jedoch gleichzeitig den zweitbesten jemals erfassten Wert dar. Der mittelfristige Durchschnitt wurde entsprechend um fast 13 % überschritten.

Dieses gute Resultat ist u.a. durch drei Großabschlüsse oberhalb der 10.000 m²-Marke getragen worden, die in Summe für ca. 39.000 m² verantwortlich sind. So hat sich die „Generaldirektion Wasserstraße und Schifffahrt“ rund 13.500 m² am Propsthof 51 gesichert. Daneben haben 17 weitere Abschlüsse über 1.000 m² zu dem Jahresergebnis beigetragen.

Auch im Jahr 2019 ist der Bonner Büromarkt durch die traditionell starke öffentliche Verwaltung bestimmt worden. Mit einem Marktanteil von 41,5 % zeigt sie ihre gewohnte Dominanz. So sind alle drei Großabschlüsse über 10.000 m² durch die öffentliche Hand erfolgt. In der Lageverteilung stechen die Teilmärkte Zentrum mit 28.800 m² sowie das Bundesviertel mit 26.900 m² hervor. Dahinter folgt die Weststadt.

Angebot & Nachfrage

Im Jahr 2019 ist die Abnahme des Leerstandes vorerst gestoppt worden. Zum einen kamen vakante Projekte auf den Markt, zum anderen sind weitere Mietabschlüsse auf den Jahresbeginn 2020 verschoben worden. Mit einer Quote von 2,1 % bewegt sich der Leerstand nun 0,5 %-Punkte über dem des Jahres 2018. Trotz dieses marginalen Anstieges muss die Flächenverfügbarkeit weiterhin als unzureichend bezeichnet werden. Kurzfristig ist von der Projektierungsseite mit keiner erneuten Angebotsentlastung zu rechnen. So sind von den geplanten 42.700 m², die in 2020 auf den Markt kommen, lediglich nur noch 4.400 m² verfügbar.

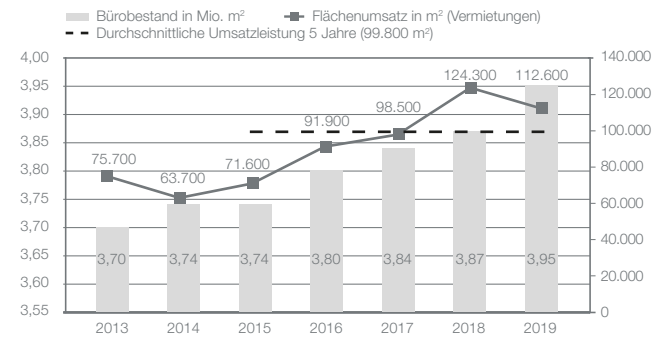
Mieten

Infolge der guten Vermietungsleistung in Kombination mit der unverändert angespannten Angebotssituation hat die Spitzenmiete in Bonn nochmals spürbar zugenommen. Zum Jahresende 2019 liegt diese mit 26,33 €/m² rund 12,9 % über dem Vorjahresniveau. Die Durchschnittsmiete ist hingegen auf 12,00 €/m² gefallen. In mehr als der Hälfte aller ermittelten Vertragsabschlüsse liegt die Miete unterhalb dieser Schwelle. Anstehende Projektanmietungen werden sich positiv auf die weitere Mietpreisentwicklung auswirken.

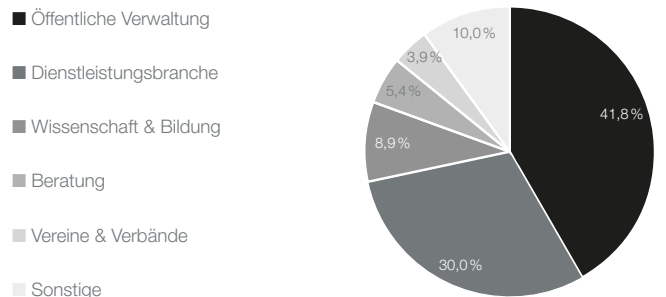
Prognose

Die Büroflächennachfrage in Bonn ist nach wie vor sehr hoch. Jedoch stellt unverändert der ausgeprägte Flächenmangel den limitierenden Faktor dar. Somit ist das Marktgeschehen in großem Maße von vakant werdenden Flächen abhängig. Dementsprechend kann für Jahr 2020 mit einem Büroflächenumsatz im Bereich der 100.000 m²-Marke gerechnet werden.

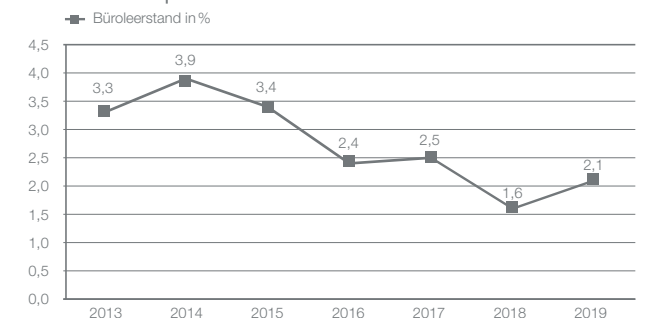
Bestand & Umsatz



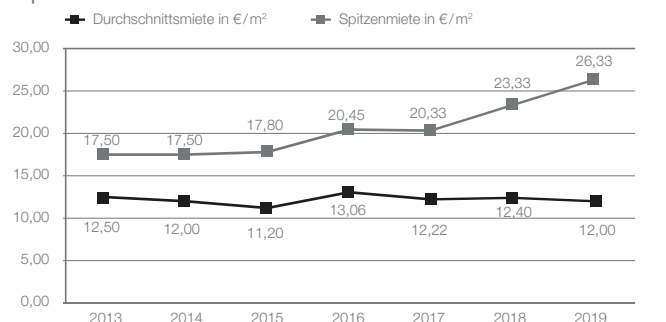
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Rabinstraße 8 durch öffentliche Verwaltung über 14.000 m²
2. Am Propsthof 51 durch Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt über 13.500 m²
3. Graurheindorfer Straße 153-159 durch öffentliche Verwaltung über 11.500 m²



BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER ULM

Flächenumsatz, Bestand & Angebot

Das Jahr 2019 bescherte der Wissenschaftsstadt Ulm ein sensationelles Rekordergebnis. Insgesamt ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 28.800 m² erfasst worden. Damit bewegt es sich nicht nur deutlich oberhalb des fünfjährigen Durchschnitts, sondern hat im Vergleich zum Vorjahr ein nahezu doppelt so hohes Volumen erzielt. Die Marktbelebung ist durch eine Zunahme von Abschlüssen oberhalb von 500 m² getragen worden. Hierzu zählt die Anmietung von 3.800 m² im „Alten Röhrenwerk“ durch das Institut für Quantentechnologie. Daneben haben sich Sartorius rund 3.000 m² und Bosch Rexroth ca. 2.400 m² im „Science Park III“ gesichert.

Der Büroflächenbestand ist im Jahresverlauf 2019 durch eine höhere Fertigstellungsquote leicht auf 875.000 m² gestiegen. Da noch nicht alle fertiggestellten Flächen vergeben sind, hat auch der Leerstand marginal zugenommen. Dennoch verbleibt die Quote mit 4,1 % auf einem relativ niedrigen Niveau. Einschränkend wirkt sich zudem aus, dass hiervon 50 % bei Ausstattung und Qualität nicht mehr den modernen Nutzeranforderungen entsprechen.

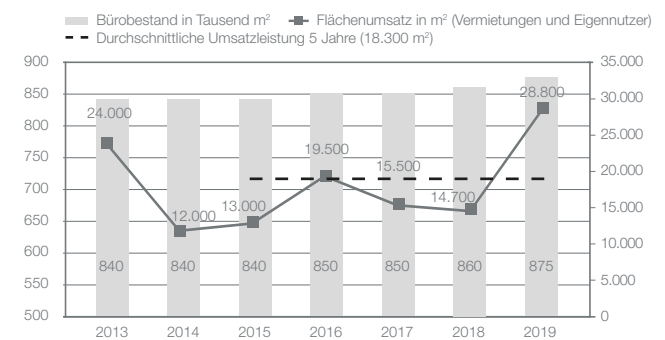
Mieten

Die Spitzenmiete ist in 2019 konstant auf dem Niveau des Vorjahres bei 18,00 €/m² geblieben. Aufgrund von Anmietungen in Neubaufertigstellungen sowie sanierten Bestandsflächen verzeichnet die Durchschnittsmiete ein Plus von 1,9 % auf nun 11,00 €/m². Weitere Projektanmietungen in 2020 werden dafür sorgen, dass die Mietpreise auf diesem Niveau bleiben.

Prognose

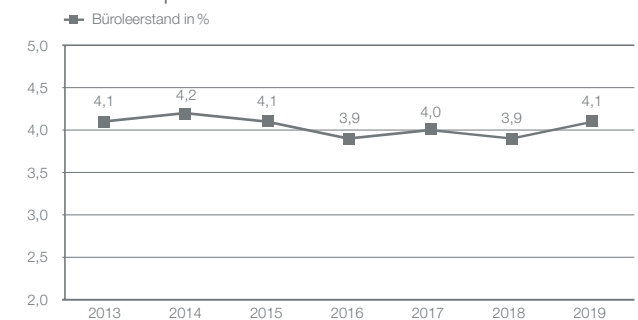
Der Büromarkt in Ulm ist unverändert durch eine sehr hohe Flächennachfrage gekennzeichnet. Diese sollte in 2020 u.a. durch Neubaufächen aber besser bedient werden können. Da nicht alle Projektierungen vom Markt absorbiert werden dürften, werden sich diese sogar in einer ausgeweiteten Flächenverfügbarkeit widerspiegeln. Hinsichtlich des Büroflächenumsatzes liegen somit die Voraussetzungen für ein erneut überdurchschnittliches Ergebnis vor.

Bestand & Umsatz



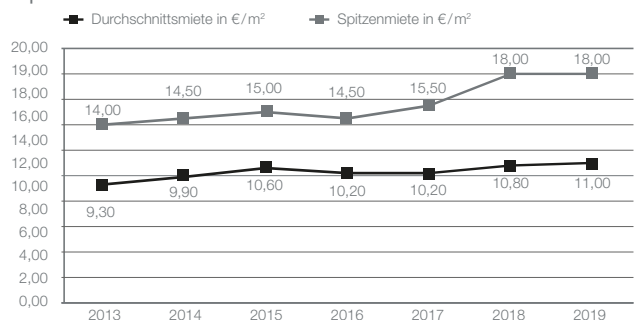
Quelle: NAI apollo group

Leerstandsquote



Quelle: NAI apollo group

Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NAI apollo group



BÜROINVESTMENT RUHRGEBIET

Transaktionsvolumen & Rendite

Der Bürotransaktionsmarkt im Ruhrgebiet ist im Jahr 2019 erneut durch eine hohe Investorennachfrage geprägt gewesen. Insgesamt ist ein Investmentvolumen in Höhe von 1,02 Mrd. Euro erfasst worden, womit es sich jedoch ein Viertel unter dem im Vorjahr erzielten Rekord bewegt. Gleichzeitig liegt das Ergebnis im Bereich des fünfjährigen Durchschnitts. Vor allem das limitierte Angebot an größeren Objekten hat in 2019 ein höheres Volumen verhindert. So wurden im Jahresverlauf 2019 auch keine Deals oberhalb der 100 Mio. Euro Marke erfasst. Die größten Verkäufe im Ruhrgebiet fanden allesamt in Duisburg statt. Hierzu zählen die „Bahn-Verwaltung“ mit einem Kaufpreis von ca. 95 Mio. Euro, das „Silberpalais“, das für ca. 70 Mio. Euro veräußert wurde, sowie das „Stadtfenster“ mit einem Kaufpreis von 58 Mio. Euro.

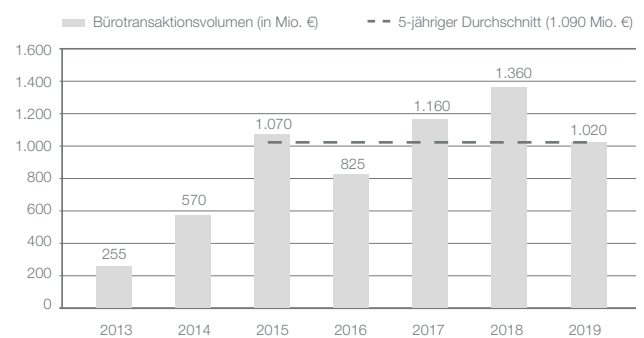
Das ausgeprägte hohe Investoreninteresse bei gleichzeitiger Produktlimitierung hat im Ruhrgebiet zu einer erneuten Renditeabnahme geführt. So notieren die Bürospitzenrenditen zum Jahresende 2019 in Essen bei 4,20 % und in Dortmund bei 4,25 %. Damit haben diese in beiden Städten innerhalb der letzten 12 Monate um zusätzliche 25 Basispunkte nachgegeben.

Investorentyp & Herkunft

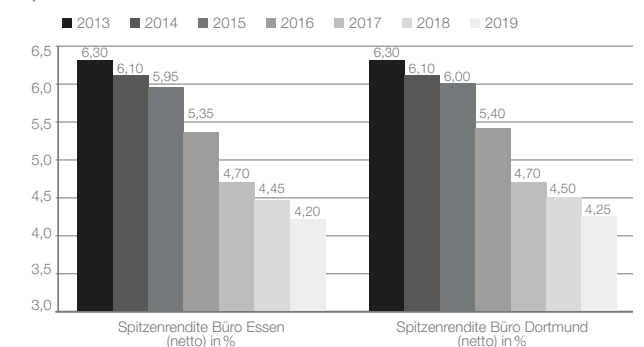
Mit dem Fehlen von Büroverkäufen oberhalb von 100 Mio. Euro hat der durchschnittliche Preis pro Büroimmobilie von fast 23 Mio. Euro in 2018 auf nun rund 16 Mio. Euro abgenommen. Unverändert befindet sich der Büroinvestmentmarkt des Ruhrgebietes fest in der Hand deutscher Investoren. Diese haben absolut zwar verloren, sind aber weiterhin für zwei Drittel des Marktgeschehen verantwortlich. Zu den stärksten Investorentypen zählen „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“, „Asset- / Fondsmanager“, „Immobilienengesellschaften“, aber auch „Privatinvestoren / Family Offices“.

Die verstärkte Fokussierung der Investoren auf B-Standorte sowie die anhaltend gute Büromarktpformance der Ruhrgebietsstädte wird auch in 2020 für ein reges Investoreninteresse sorgen. Dementsprechend kann auch für das Jahr 2020 ein Bürotransaktionsvolumen im Bereich von 1,0 Mrd. Euro prognostiziert werden.

Transaktionsvolumen



Spitzenrendite



Top-3-Transaktionen

1. Bahn-Verwaltung, Duisburg durch Aviva Investors für ca. 95.000.000 €
2. Silberpalais, Duisburg durch Bank J. Safra Sarasin AG für 70.000.000 €
3. Stadtfenster, Duisburg durch DIC Asset für ca. 58.100.000 €

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER ESSEN

Flächenumsatz

Mit einem Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 165.000 m² hat der Essener Büroflächenmarkt im Jahr 2019 ein herausragendes Ergebnis erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Zuwachs um 6 %. Die mittel- und langfristigen Durchschnittswerte wurden damit bei weitem übertroffen. Die anteilige Vermietungsleistung erreichte mit 142.500 m² nochmals exakt den Vorjahresrekord. In Anbetracht der geringen Angebotsreserven war dies so nicht zu erwarten. Mit 22.500 m² Bürofläche wurde in 2019 wieder deutlich mehr von Unternehmen zur eigenen Nutzung erworben oder gebaut. Entsprechend erreicht die Eigenutzerquote mit 14 % einen für Essen üblichen Wert. Die größten Mietverträge unterzeichneten die in Essen ansässigen Konzerne. So zeichnete die RWE AG einen Kontrakt über den rund 15.000 m² großen zweiten Bauabschnitt des „RWE-Campus“. Zudem mietete der Energiekonzern übergangsweise ca. 6.200 m² Bürofläche an der Helenenstraße 149. Die HOCHTIEF AG hat sich weitere rund 15.800 m² an der Alfredstraße 132-136 zur Überbrückung der Bauzeit für eine neue Konzernzentrale am Opernplatz gesichert. Darüber hinaus erweiterte Karstadt aufgrund der Fusion mit Galeria Kaufhof seine Flächen an der Theodor-Althoff-Straße 2 um zusätzlich etwa 8.000 m². In der Branchenauswertung dominieren die „Gewerbe-, Handels- und Verkehrsunternehmen“ mit 60,4 %, gefolgt von „unternehmensbezogene Dienstleistungen“ mit 11,6 %.

Angebot & Leerstand

Die Leerstandsquote hat sich binnen Jahresfrist von 4,2 % auf aktuell nur noch 3,1 % weiter stark reduziert. Dies entspricht einer kurzfristig verfügbaren Angebotsreserve von nur noch rund 100.000 m² und damit rund 70 % der jährlichen Vermietungsleistung der vergangenen beiden Jahre. 2019 wurde mit Neubauten über 23.000 m² nochmals weniger Bürofläche fertiggestellt als im Vorjahr (29.000 m²), wovon lediglich nur noch 1.000 m² verfügbar sind. Für 2020 wird ein Fertigstellungsvolumen von etwa 34.500 m² erwartet, welches überwiegend aber ebenfalls bereits belegt ist. Insofern wird die Flächenverfügbarkeit im Gesamtmarkt weiter deutlich in Richtung von 2 % sinken.

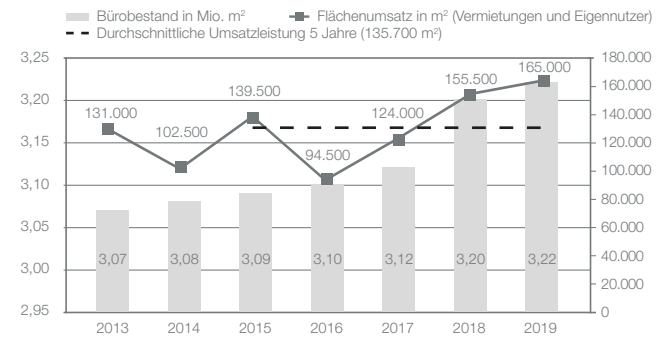
Mieten

Die in Essen realisierte Spitzenmiete liegt 2019 auf Vorjahresniveau bei 15,00 €/m². Dennoch bewegt sich die erzielbare Spitzenmiete mit 16,00 €/m² deutlich darüber und wird in guten Lagen der Innenstadt, am südlichen Innenstadtrand und in Rüttenscheid verlangt. Hingegen ist die Durchschnittsmiete im Jahresverlauf 2019 um 3,4 % auf aktuell 10,94 €/m² gesunken. Hauptgrund hierfür ist, dass mit weiterer Abnahme der Angebotsreserve zunehmend auch Flächen schlechterer Qualität zu günstigeren Preisen angemietet werden.

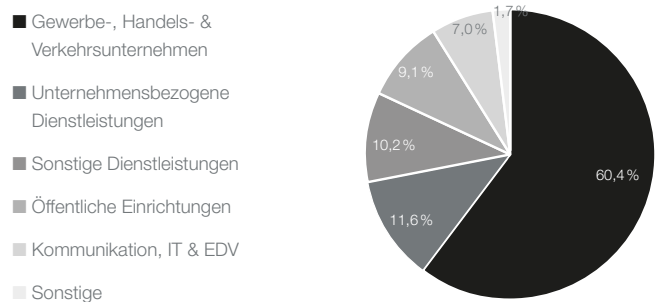
Prognose

Für 2020 ist aufgrund der weiterhin vorhandenen Nachfrage nochmals mit einem guten Büroflächenumsatz zu rechnen. Ob nochmals Vermietungsvolumina in Richtung des Rekordwertes der vergangenen Jahre erreicht werden, darf aufgrund der geringen Angebotsreserve allerdings bezweifelt werden.

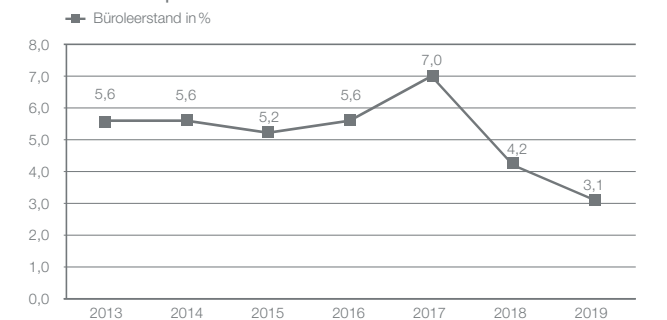
Bestand & Umsatz



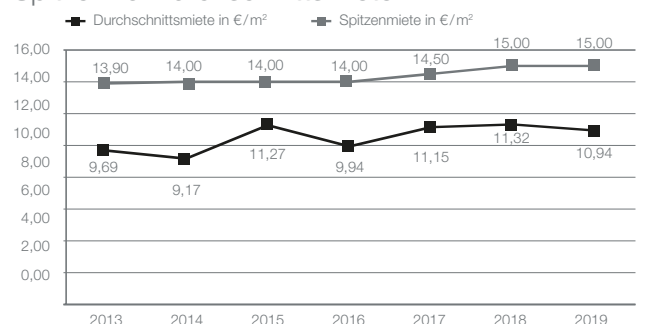
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Alfredstraße 132-136 durch HOCHTIEF AG über 15.800 m²
2. RWE Platz durch RWE AG über 15.000 m²
3. Theodor-Althoff-Straße 2 durch Karstadt über 8.000 m²

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER DORTMUND

Flächenumsatz

Der Büroflächenmarkt Dortmund (inklusive der Büromarktzone Airport in Holzwickede) hat das Jahr 2019 mit einem Umsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 94.500 m² beendet. Damit ist gegenüber dem Vorjahr (2018: 79.500 m²) ein Umsatzzuwachs von rund 19 % verzeichnet worden. Mit diesem Ergebnis wurden zudem auch die mittel- und langfristigen Durchschnittswerte übertroffen. Diese Entwicklung ist auf eine deutliche Belebung der Vermietungsleistung auf 78.500 m² zurückzuführen, womit diese um rund 19 % zugelegt hat. Vor dem Hintergrund sehr geringer Flächenvakanz und einer moderaten Wirtschaftslage ist diese Vermietungsleistung als sehr positiv zu werten. Der Eigennutzeranteil liegt mit 16.000 m² und einer Eigennutzerquote von rund 17 % leicht über dem Dortmunder Durchschnittswert von 14 %.

Unterstützt wurde die Vermietungsleistung, wie bereits im Vorjahr, auch durch städtische Bewegungen am Büromarkt. Die beiden größten Mietverträge wurden wieder mit der Stadt Dortmund abgeschlossen. Für die Wirtschaftsförderung mietete die Kommune rund 3.550 m² in der Kurfürstenstraße 2 an. An der Kronenburgallee 7 unterzeichnete die Stadt durch Vermittlung von CUBION einen Kontrakt über rund 3.400 m² für das Liegenschaftsamt. Dennoch wird die Branchenverteilung von „Gewerbe-, Handels- und Verkehrsunternehmen“ mit einem Anteil von ca. 26 % angeführt. Es folgen die „öffentliche Hand“ sowie „sonstige Dienstleistungen“ nahezu gleichauf mit jeweils etwa 20 %.

Angebot & Leerstand

Die Leerstandsquote ist 2019 erwartungsgemäß weiter gesunken. Die aktuell noch verfügbaren rund 63.000 m² Bürofläche entsprechen einer Leerstandsquote von nur noch 2,1 %, die damit im Jahresvergleich um zusätzliche 0,1 %-Punkte abgenommen hat. Die verfügbaren Flächen entsprechen etwa zu einem Drittel einem Qualitätsniveau, das den nachgefragten Anforderungen nur sehr mäßig nachkommt. Von der Projektierungsseite ist derzeit mit keiner Entlastung zu rechnen. So sind von den im Jahr 2019 fertiggestellten Flächen (rund 38.000 m²) lediglich 7 % verfügbar. Das für 2020 erwartete Fertigstellungsvolumen (ca. 36.500 m²) ist bereits zu 83 % vergeben.

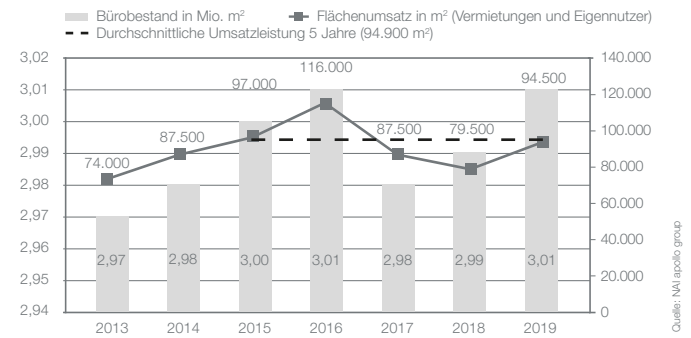
Mieten

Die Spitzenmiete ist 2019 weiter gestiegen und liegt mittlerweile bei 15,60 €/m², was einem Zuwachs von 7,6 % im Vorjahresvergleich entspricht. Diese Spitzenmiete wird in hochwertigen Neubauprojekten im zentralen Stadtkern, aber auch in Bestandsobjekten erzielt. Für einzelne Topflächen werden auch Mieten deutlich oberhalb dieses Preisansatzes bezahlt. Die Durchschnittsmiete im Gesamtmarkt beträgt 11,13 €/m² und ist infolge der derzeitigen Marktlage um weitere 10,6 % gestiegen.

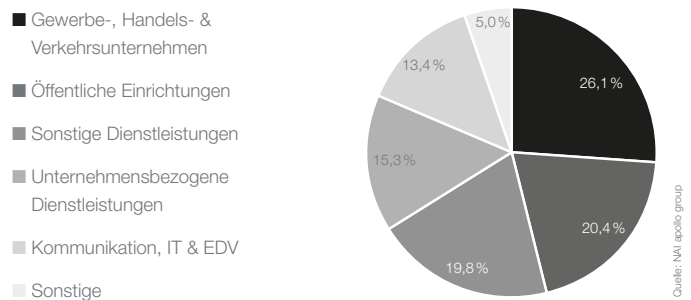
Prognose

Für 2020 kann aufgrund der niedrigen Flächenverfügbarkeit mit einem sinkenden Flächenumsatz gerechnet werden, sofern dieser nicht wieder durch vermehrte Abschlüsse in Projektentwicklungen aufgefangen wird. Dementsprechend ist keine Trendwende in Bezug auf sinkende oder zumindest stagnierende Angebotsreserven sowie steigende Mieten in Sicht.

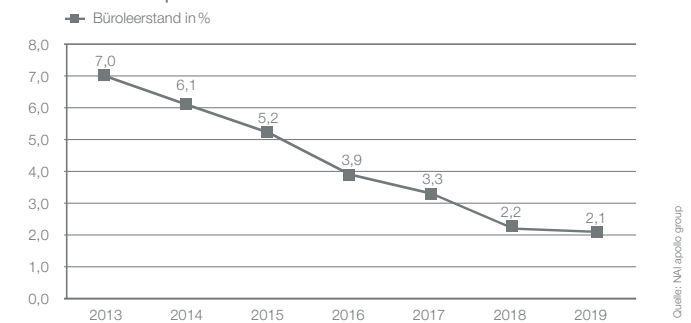
Bestand & Umsatz



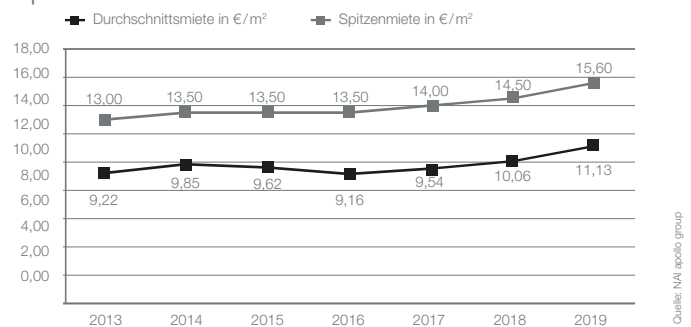
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Grüne Str. 2-8 durch Stadt Dortmund über 3.550 m²
2. Kronenburgallee 7 durch Stadt Dortmund über 3.400 m²
3. Westfalendamm 96-100 durch Materna über 2.350 m²



BÜROINVESTMENT RHEIN-NECKAR

Transaktionsvolumen & Rendite

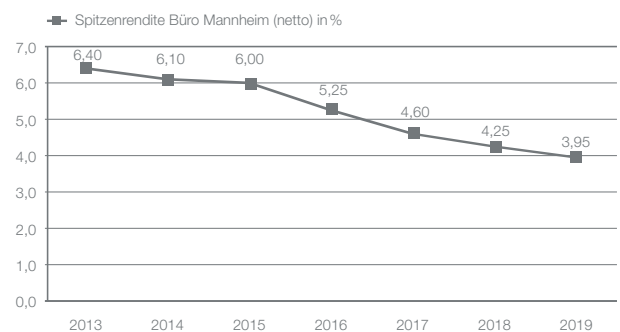
Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Rhein-Neckar waren im Jahr 2019 erneut stark nachgefragt. Dies spiegelt sich zum einen im hohen Transaktionsvolumen, das sich auf dem Vorjahresniveau bewegt, zum anderen in den weiter sinkenden Renditen innerhalb der verschiedenen Assetklassen wider. So entfiel in 2019 auf den Gewerbeimmobilienmarkt der Metropolregion Rhein-Neckar ein Transaktionsvolumen von rund 980 Mio. Euro. Hiervon waren wiederum Büroimmobilien für ca. 275 Mio. Euro verantwortlich. In Mannheim, dem bedeutendsten Büromarkt in der Metropolregion Rhein-Neckar, hat die Spitzenrendite für Büroinvestments innerhalb des Jahresverlaufs noch einmal deutlich um 30 Basispunkte auf nunmehr 3,95 % nachgegeben. Eine noch deutlichere Renditereduktion um sogar 40 Basispunkte wurde in Heidelberg erfasst. Dort liegt die Spitzenrendite nunmehr bei 4,10 %. Die Spitzenrenditen in den Oberzentren Mannheim und Heidelberg bewegen sich damit 0,70 bis 1,45 %-Punkte über den Vergleichswerten der Top-7 Standorte.

Investorentyp & Herkunft

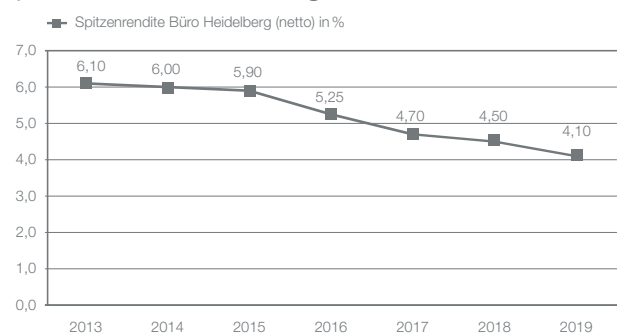
Neben den Oberzentren Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen wurden auch einige großvolumige Bürotransaktionen in den C-Städten der Region registriert. So wechselten überdurchschnittlich viele Entwicklungsareale und Refurbishmentobjekte den Besitzer. Als Käufergruppen waren überwiegend lokale Projektentwickler sowie mit dem Markt bereits vertraute Akteure aktiv. Daneben waren verstärkt international agierende Käufer aktiv, die so teilweise erstmals einen Markteintritt in die Region gefunden haben.

Infolge der positiven Fundamentaldaten der Region Rhein-Neckar in Kombination mit dem unverändert günstigen Finanzierungsumfeld dürften Mannheim und Heidelberg weiterhin ein großes Anlegerinteresse hervorrufen. Somit kann für 2020 eine Fortsetzung der Renditeabnahme sowie ein unverändert überdurchschnittliches Transaktionsvolumen prognostiziert werden.

Spitzenrendite Mannheim



Spitzenrendite Heidelberg



Top-3-Transaktionen

1. Speyerer Straße 4-6, Heidelberg durch Tristan Capital Partners für 64.000.000 €
2. VISTA, Bensheim durch S-Immobilienvermögen Pforzheim-Calw für 21.060.000 €
3. Walzmühle, Ludwigshafen durch Dream Global für 16.600.000 €

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER MANNHEIM

Flächenumsatz

Der Mannheimer Büroflächenmarkt hat sich im Jahr 2019 leicht positiv entwickelt. Dementsprechend liegt der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 71.000 m² leicht über dem Vorjahreswert (2018: 68.000 m²). Vom Gesamtumsatz in 2019 entfällt rund 57.000 m² auf den Vermietungsmarkt, womit sich dieses Volumen ca. 27 % über dem Vorjahresniveau (2018: 44.000 m²) bewegt. Insbesondere die Zunahme von Mietvertragsabschlüssen im Großensegment oberhalb von 1.000 m² haben in der zweiten Jahreshälfte 2019 zu einer deutlichen Steigerung des Vermietungsumsatzes gegenüber dem Vorjahr beigetragen. Zu den größten Vermietungen im Jahr 2019 zählen die Anmietung von rund 6.200 m² durch Hays im „LOKSITE“ sowie von 5.900 m² durch die BAHAG AG im „Turbinenwerk Mannheim“. Der größte Umsatz ist hingegen der Eigennutzerneubau des IBU Campus Mannheim durch den IB-Internationaler Bund mit rund 10.000 m² Bürofläche. Infolge dieses Großdeals dominieren auch „Bildungs- & Sozialeinrichtungen“ mit 14.500 m² die Branchenverteilung. Dahinter folgen „Unternehmensberatung, Marketing & Marktforschung“ mit 9.900 m² sowie „Groß- & Einzelhandel“ 9.300 m².

Angebot & Nachfrage

Im Jahr 2019 hat sich die Leerstandsquote um 0,7 %-Punkte auf 4,6 % erhöht. Der überwiegende Teil des Flächenleerstandes konzentriert sich hierbei auf die nördlichen und südlichen Gewerbegebietslagen der Stadt. Neu fertiggestellt wurden im Jahr 2019 ca. 18.000 m² Bürofläche. Für 2020 ist mit einem Anstieg der Fertigstellungen auf 71.000 m² zu rechnen. Dies ist insbesondere auf die Entwicklungstätigkeiten um den Mannheimer Hauptbahnhof (ehemaliges Postareal und Glückstein-Quartier) sowie der Mannheimer Eastsite zurückzuführen. Das dem Vermietungsmarkt zur Verfügung stehende Angebot erhöht sich dadurch jedoch nicht, da Flächenabgänge sowie Eigennutzerprojekte dem entgegenwirken. Insofern ist bis zum Jahresende 2020 von einer leichten Nettoabsorption und damit einem erneut leicht sinkendem Büroflächenleerstand auszugehen.

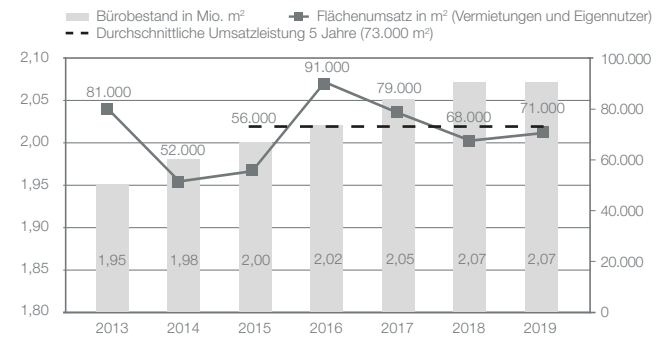
Mieten

Das Mannheimer Mietniveau ist aufgrund von großvolumigen Abschlüssen in Neubauprojekten im Glückstein-Quartier sowie durch die vorherrschende Knappheit an modernen Bestandsflächen in guten Lagen weiter angestiegen. So erreicht die Spitzenmiete mittlerweile 18,50 €/m², womit ein Plus von 2,8 % gegenüber dem Vorjahr erzielt wurde. Bei der Durchschnittsmiete ist sogar ein Zuwachs um 8,5 % auf 14,00 €/m² verzeichnet worden.

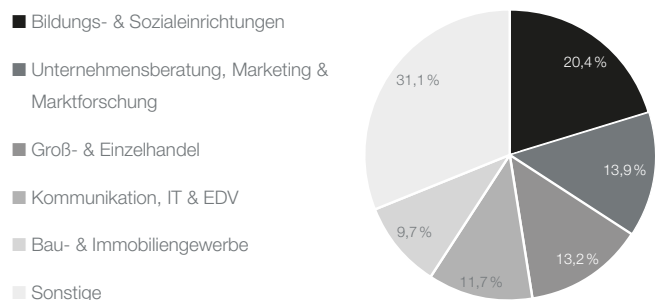
Prognose

Die vitale Nachfrage nach modernen Büroflächen in Mannheim wird sich unverändert fortsetzen. Hierbei wird sich das größere Angebot an dementsprechenden Flächen in Projektentwicklungen positiv auf das Marktgeschehen auswirken. Insgesamt kann daher ein Büroflächenumsatz im Bereich des Jahres 2019 bzw. leicht darüber prognostiziert werden. Infolgedessen sollte auch die aufwärtsgerichtete Mietpreisentwicklung anhalten.

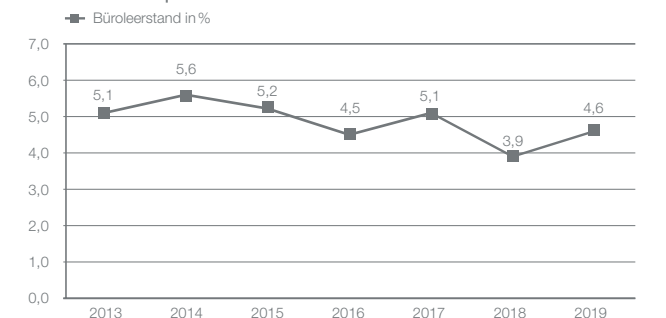
Bestand & Umsatz



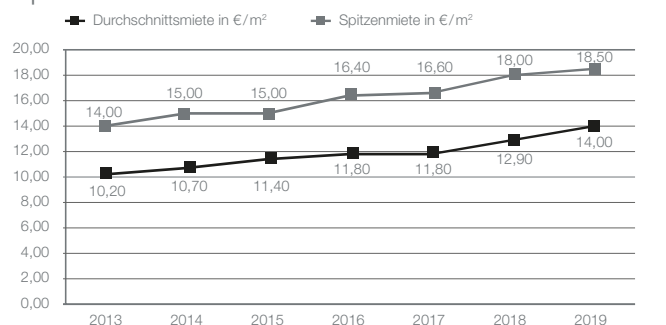
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Eigennutzerneubau IBU Campus Mannheim durch IB-Internationaler Bund über 10.000 m²
2. Neubau LOKSITE durch Hays AG über 6.200 m²
3. Turbinenwerk Mannheim durch BAHAG AG über 5.900 m²

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER HEIDELBERG

Flächenumsatz

Der Heidelberger Büroflächenmarkt hat sich in 2019 mit einem neuen Rekordergebnis präsentiert. So beläuft sich der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer auf insgesamt 69.000 m², womit sich das Vorjahresergebnis (2018: 35.000 m²) fast verdoppelt hat. Der mittelfristige Durchschnitt ist um fast ein Drittel getoppt worden. Das Rekordergebnis ist im Wesentlichen durch die drei größten Flächenumsätze des Jahres determiniert worden, die in Summe knapp 70 % des Gesamtumsatzes in Heidelberg auf sich vereinen. Hierzu zählen das Büroprojekt der städtischen Entwicklungsgesellschaft GGH für die Stadtwerke Heidelberg mit 28.400 m² sowie die Anmietungen durch die Sparkasse Heidelberg GmbH über 12.500 m² und durch Verivox über ca. 6.700 m². Getragen von dem Projekt der Stadtwerke Heidelberg entfällt auf Eigennutzer in 2019 mit 32.000 m² ein relativ hoher Anteil. Das reine Vermietungsvolumen in Höhe von 37.000 m² bewegt sich im Bereich des langjährigen Mittels. Jedoch hat ein weiterhin zu geringes Angebot an kurzfristig bezugsfertigen Büroflächen in innerstädtischen Lagen ein höheres Vermietungsergebnis verhindert. Die Großdeals bestimmen die Branchenverteilung, in der „öffentliche Einrichtungen“ vor „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ liegen.

Angebot & Nachfrage

Die Leerstandsquote beläuft sich zum Jahresende 2019 trotz leicht erhöhtem Fertigstellungsvolumen nahezu unverändert bei 2,9 % (2018: 2,8 %) bzw. bei 29.000 m². Dabei ist besonders das Angebot im mittleren Preissegment in innerstädtischer Lage und mit gutem Ausstattungsstandard durch einen Mangel geprägt. Das kurzfristig verfügbare Flächenangebot konzentriert sich aktuell nach wie vor fast ausschließlich auf die Gewerbegebietslagen der Stadt (Rohrbach-Süd, Wieblingen, Pfaffengrund). Der Büroflächenbestand erhöhte sich in 2019 um ca. 28.000 m² auf 1,01 Mio. m² Bürofläche (2018: 982.000 m²). In 2020 ist mit der Fertigstellung weiterer 58.000 m² zu rechnen, wovon jedoch der Großteil der Flächen bereits vergeben ist. Frühestens ab dem Jahr 2021 wird es somit zu einer Entspannung der Angebotsseite kommen.

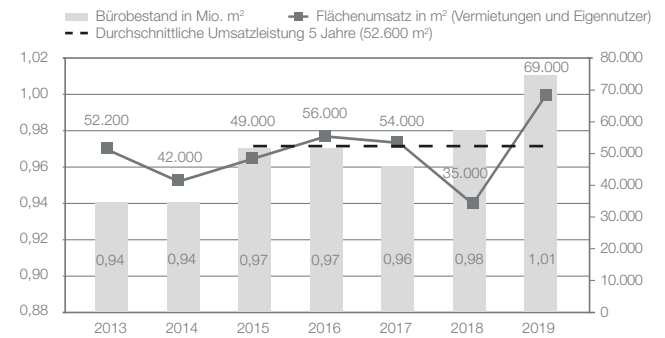
Mieten

Die Marktlage aus knappem Angebot und mehreren großvolumigen Mietvertragsabschlüssen im Bereich der Spitzenmiete haben die Durchschnittsmiete in Heidelberg abermals deutlich ansteigen lassen. So wird hier mittlerweile 14,00 €/m² und damit 11,1 % mehr als im Vorjahr erzielt. Die Spitzenmiete verzeichnete ein Plus von 7,7 % auf aktuell 16,70 €/m² und ist in Neubauprojekten in der Heidelberger Bahnstadt erzielt worden.

Prognose

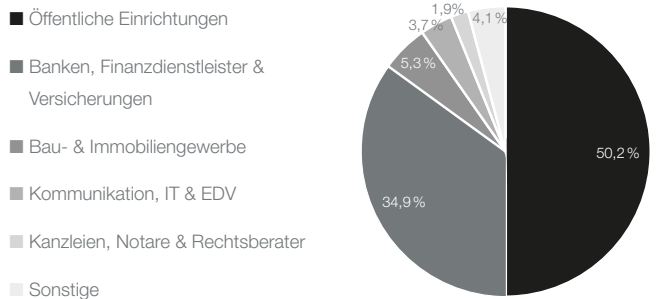
Der Heidelberger Büroflächenmarkt ist weiterhin durch eine konstant hohe Nachfrage geprägt, weshalb sich die Vermietungsleistung in 2020 auf dem Niveau des Vorjahres bewegen sollte. Limitierend stellt sich dabei unverändert der Flächenmangel im mittleren Preissegment dar. Hingegen werden weitere Abschlüsse im Neubausegment um den Heidelberger Hauptbahnhof sich abermals positiv auf das Mietpreisniveau auswirken.

Bestand & Umsatz



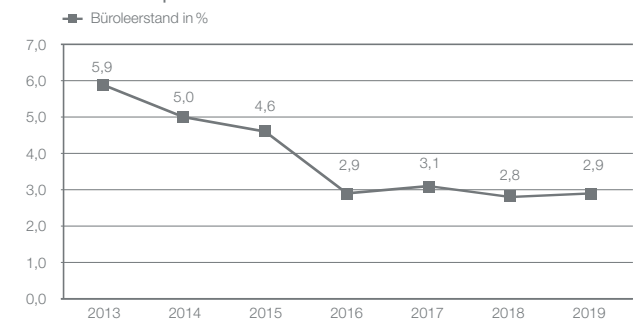
Quelle: NAI Apollo group, gfi e.V.

Umsatz nach Branchen



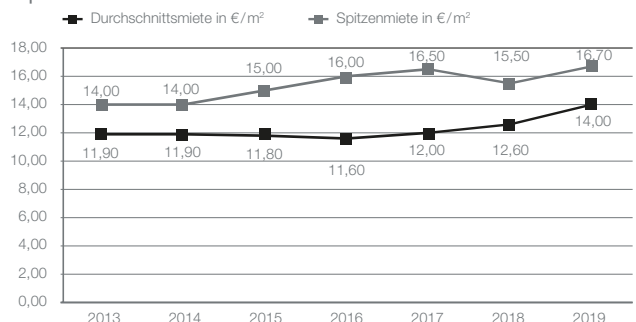
Quelle: NAI Apollo group

Leerstandsquote



Quelle: NAI Apollo group, gfi e.V.

Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NAI Apollo group, gfi e.V.

Top-3-Umsätze

1. Neubau Alte Eppelheimer Straße 26 durch Stadtwerke Heidelberg über 28.400 m²
2. Neubau Europaplatz 8 durch Sparkasse Heidelberg GmbH über 12.500 m²
3. Neubau Sky-Angle, Max-Jarecki-Straße 21 durch Verivox über 6.700 m²

HAMBURG

apollo real estate Hamburg GmbH & Co. KG
Kevin Korts
Willy-Brandt-Straße 23-25 20457 Hamburg
Telefon: + 49 (0) 40 - 808 10 41-15
info@nai-apollo.de www.nai-apollo.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

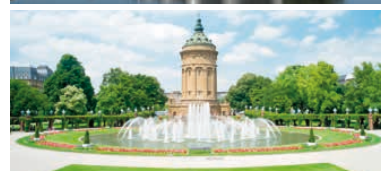
Objekta Real Estate Solutions GmbH
Matthias Kralisch
Neue Straße 75 89073 Ulm
Telefon: + 49 (0) 731 - 407 026 - 70
info@objekta-realestate.de www.objekta-realestate.de

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 2020.

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.