



**N**apoli **group**

## Zahlen und Fakten

Büroinvestmentmarkt und Bürovermietungsmarkt  
Deutschland 2018





## Ein Partner – Alle Leistungen – Alle Assetklassen

Lernen Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen die NAI apollo group mit ihren inhabergeführten Partnerunternehmen deutschlandweit bietet, kennen. Gerne informieren wir Sie in einem persönlichen Gespräch über den Mehrwert, den Ihnen unser Netzwerk bietet. Wir freuen uns auf Sie! Mit Büros in Frankfurt am Main, Hamburg, Berlin, München, Köln/Bonn, Düsseldorf, Mannheim, im Ruhrgebiet und Ulm sind wir deutschlandweit präsent. Als Partner von NAI Global bieten wir unseren Kunden weltweit Zugang zu über 7.000 Immobilienspezialisten in 400 Partnerbüros.

## Starke Partnerschaft – deutschlandweit!

NAI apollo group ist das führende Netzwerk unabhängiger Immobilienberatungsunternehmen in Deutschland. Seit mehr als 30 Jahren beraten unsere aktiven Partner nationale und internationale Unternehmen mit nachhaltigem Erfolg. Das Leistungsspektrum unserer Gruppe umfasst die Bereiche Verkauf, Vermietung, Baumanagement, Bewertung, Research, Corporate Finance, Healthcare, Investment-Management sowie Property- und Asset-Management.

## NAI apollo group – Ihr Partner für Deutschland

Berlin – Kasten-Mann Real Estate Advisors

Hamburg – VÖLCKERS & CIE Immobilien

München – NAI apollo

Frankfurt am Main – NAI apollo

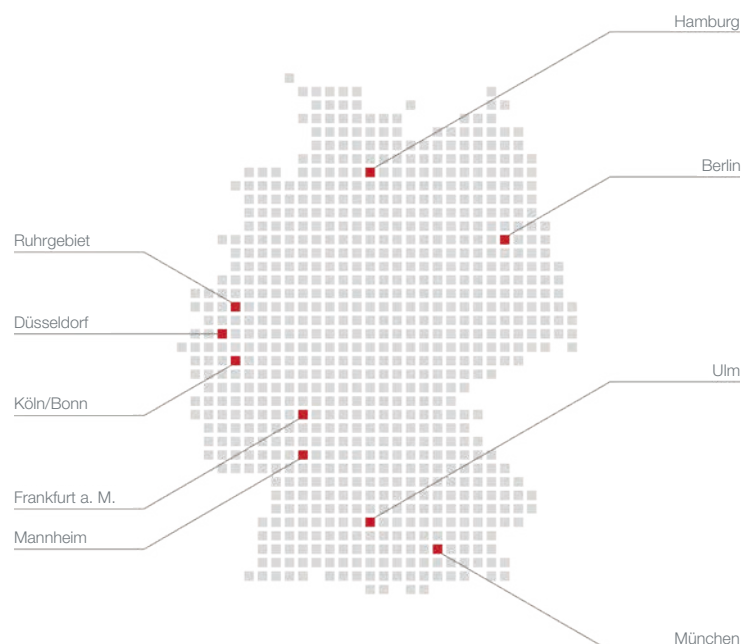
Düsseldorf – corealis Commercial Real Estate

Köln/Bonn – Larbig & Montag Immobilien

Ulm – Objekta Real Estate Solutions

Ruhrgebiet – CUBION Immobilien

Mannheim – STRATEGPRO REAL ESTATE



## HERZLICH WILLKOMMEN

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,  
liebe Geschäftspartner und Freunde der NAI apollo group,

Das Jahr 2017 war ein hervorragendes Jahr für den deutschen Immobilienmarkt. Wieder einmal wurden die Erwartungen erfüllt, teilweise sogar mehr als dies.

Insgesamt wurden im vergangenen Jahr Immobilien im gewerblichen Sektor in Deutschland mit einem Gesamtwert in Höhe von 72,9 Mrd. Euro umgesetzt. In Europa ist dies der höchste Wert, noch über dem von Großbritannien mit rund 70,3 Mrd. Euro. Die Büromärkte haben sich den Erwartungen entsprechend nicht nur in den deutschen A-Städten sehr positiv entwickelt, sondern auch in den meisten B-Städten hat es spürbar deutliche Steigerungen bei den Vermietungen gegeben. Zu Recht ziehen diese nun auch einen Anstieg der Mieten nach sich. In den Top-7 Städten wurde mit einem Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 4,17 Mio. m<sup>2</sup> ein neues Rekordniveau erreicht.

Die deutsche Wirtschaft läuft, Europa geht es gut, Deutschland im Besonderen, die Löhne und die Kaufkraft steigen. Eigentlich doch kein Grund, besorgt zu sein? Aufgrund der voraussichtlich veränderten Rahmenbedingungen, die Deutschland nun mit der neuen GroKo gewählt hat, den neuen globalen Herausforderungen, die mehr Protektionismus, vor allem ausgelöst durch die Trump'sche Wirtschaftsstrategie erwarten lassen, könnte es in 2018 vielleicht doch nicht mehr einfach – weiter so – nach oben gehen. Durch die bevorstehende Zinsentwicklung in den USA ist zumindest anzunehmen, dass das Kapital, was bisher in Immobilien investiert wurde, sich neu ausrichtet, wenn 20-jährige Staatsanleihen in den USA wieder über die 3% Marke klettern. Der Anlagedruck wird sich verändern, nicht schnell, aber aus unserer Sicht wird es keine auffälligen Preissteigerungen mehr geben, wenn alternative,

attraktivere Anlagen verfügbar sind. Weiter positiv werden sich die Vermietungsmärkte entwickeln, vor allem auch geprägt durch die Veränderungen der immer schneller werdenden Digitalisierung der Wirtschaft, die jeden Bereich erfassen wird. Grundsätzlich gehen wir auch für 2018 davon aus, dass wir am Ende auf ein weiteres gutes Jahr für die Immobilienwirtschaft in Deutschland zurückblicken können.

Auch die NAI apollo group hat sich in 2017 positiv entwickelt. Wir haben im vergangenen Jahr 2017 weit über 300.000 m<sup>2</sup> Büroflächen vermittelt sowie Büroimmobilien im Wert von fast 700 Mio. Euro verkauft. Für Bestands- und Neukunden waren wir erneut ein verlässlicher Partner. Wir freuen uns auf viele spannende Aufgaben, die wir, die Partner der NAI apollo group, gern gemeinsam mit Ihnen in 2018 umsetzen wollen. Wir hoffen, dass Ihnen der Rückblick auf die Marktzahlen von 2017 die Chance gibt, für das neue Jahr die richtigen Entscheidungen zu treffen. Die NAI apollo group ist in jedem Fall wieder gerne an Ihrer Seite.

Herzlichst Ihr



Andreas Krone SIOR  
Geschäftsführender Gesellschafter  
apollo real estate GmbH & Co. KG

NAI APOLLO GROUP – DAS SIND WIR . . . . .	4
ZAHLEN & DATEN . . . . .	5
BÜROINVESTMENT . . . . .	6
BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER . . . . .	7
BERLIN . . . . .	8
HAMBURG . . . . .	10
MÜNCHEN . . . . .	12
FRANKFURT AM MAIN . . . . .	14
STUTTGART . . . . .	16
DÜSSELDORF . . . . .	18
KÖLN/BONN . . . . .	20
ULM . . . . .	23
RUHRGEBIET . . . . .	24
RHEIN-NECKAR . . . . .	27



## NAI APOLLO GROUP – DAS SIND WIR

### apollo real estate GmbH & Co. KG

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

### corealis Commercial Real Estate GmbH

Die corealis Commercial Real Estate GmbH ist ein inhabergeführtes Beratungshaus für die gewerbliche Immobilienwirtschaft. Das Unternehmen wurde 2010 in der nordrheinwestfälischen Landeshauptstadt gegründet. Mit Firmensitz in Düsseldorf besetzt das Immobilienberatungsunternehmen einen der Top-5-Standorte in Deutschland. Corealis ist auf die Beratung bei Anmietungen und Objektverkäufen durch international agierende Konzerne und mittelständische Branchenführer spezialisiert.

### CUBION Immobilien AG

Seit über dreizehn Jahren bieten wir das klassische Angebotsspektrum eines Gewerbeimmobilienmaklers. Die Bürovermietungsleistung lag 2017 bei über 80.000 m<sup>2</sup> Bürofläche - damit sind wir mit Abstand Marktführer. Beim Verkauf bedienen wir das monetäre Spektrum klassischer Privatanleger bis hin zum Großinvestor, für die wir gleichermaßen erfolgreich sind.

### KASTEN-MANN

#### REAL ESTATE ADVISORS GmbH & Co. KG

Kasten-Mann Real Estate Advisors berät Unternehmen, Organisationen und Verbände, die einen neuen Standort in Berlin suchen – von der klassischen Bürofläche bis zum kreativen Loft. Unser Unternehmen hat sich in Berlin als Eigentümer und Entwickler attraktiver Büroobjekte einen Namen gemacht. 2002 wurde als weiterer Unternehmenszweig die Kasten-Mann Real Estate Advisors als Maklergesellschaft gegründet. Als inhabergeführtes Familienunternehmen verfügen wir seit Jahrzehnten über ein einzigartiges Kontakt Netzwerk in der Hauptstadt. Dadurch können wir unseren Kunden einen bevorzugten Zugang zum lokalen Markt bieten und decken somit den tatsächlichen Büroimmobilienmarkt in Berlin ab.

### Larbig & Mortag Immobilien GmbH

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

### Objekta Real Estate Solutions GmbH

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

### STRATEGPRO REAL ESTATE GmbH

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

### VÖLCKERS & CIE Immobilien GmbH Real Estate Advisors

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

## ZAHLEN & DATEN

	Berlin	Hamburg	München	Frankfurt	Stuttgart	Düsseldorf	Köln	Bonn	Ulm	Dortmund	Essen	Mannheim	Heidelberg
Bevölkerungszahl (31.12.2015)	3.520.031	1.787.408	1.450.381	732.688	623.738	612.178	1.060.582	318.809	122.636	586.181	582.624	305.780	156.267
Veränderung zum Vorjahr (in %)	+1,4	+1,4	+1,5	+2,1	+1,8	+1,3	+1,3	+1,5	+1,6	+1,0	+1,5	+2,0	+1,0
Kaufkraftindex (Ø Deutschland = 100)	91,7	109,4	135,5	114,8	111,8	118,7	108,1	111,6	108,1	92,4	98,2	97,6	96,8
Veränderung zum Vorjahr (in Punkten)	+0,3	-0,4	+0,3	-0,6	-0,6	-0,6	-0,4	-0,9	0,0	-0,2	-0,6	-0,6	-0,5
Arbeitslosenquote (01 / 2018)	8,8	6,8	4,3	5,9	4,6	7,2	8,4	6,9	3,6	10,7	11,2	5,2	4,3
Veränderung zum Vorjahr (in %-Punkte)	-1,0	-0,4	-0,4	-0,8	-0,6	-0,5	-0,1	+0,1	-0,7	-0,9	-0,9	-0,6	-0,4
Sozialver. Beschäftigte (06 / 2017)	1.426.462	952.959	850.395	564.826	405.383	409.195	553.442	173.531	93.953	231.529	240.680	185.371	91.173
Veränderung zum Vorjahr (in %)	+4,3	+2,0	+3,3	+2,3	+2,1	+2,4	+2,8	+2,2	+2,0	+3,5	+0,7	+1,1	+1,8

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

## Wirtschaft & Bevölkerung

Der deutsche Wirtschaftsmotor ist auch im Jahr 2017 auf Hochtouren gelaufen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag das Plus beim realen Bruttoinlandsprodukt (BIP) saison- und kalenderbereinigt bei 2,5 % gegenüber dem Vorjahr. Damit ist die wirtschaftliche Leistung nicht nur das achte Jahr in Folge gewachsen, sondern erzielt in diesem Zeitraum gleichzeitig auch den größten Jahreszuwachs. Getragen wurde dieses sehr gute Ergebnis zu einem großen Teil durch den starken Binnenkonsum. So legten die privaten Konsumausgaben preisbereinigt um 2,0 % zu. Bruttoanlageinvestitionen verzeichneten ein Zuwachs von 3,0 %. Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen ins Ausland wuchsen um 4,7 %.

Aktuelle Prognosen deuten nicht auf eine Abkehr vom Wachstumspfad hin. Im Gegenteil, für die Jahre 2018 und 2019 wird ein Anstieg des Bruttoinlandsproduktes von bis zu 2,6 % bzw. 2,2 % prognostiziert. Entsprechend positiv zeigt sich die Entwicklung des deutschen Arbeitsmarktes.

So ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach vorläufigen Angaben der Bundesagentur für Arbeit im November 2017 um 84.000 im Vergleich zum Vorjahr angewachsen. Gleichzeitig ist der Bedarf nach neuen Mitarbeitern bei den Unternehmen ungebrochen hoch. Die Zahl der Arbeitsstellen, die bei der Bundesagentur für Arbeit zur Besetzung im Januar 2018 gemeldet waren, beläuft sich auf 736.000, was einem Plus von 89.000 gegenüber dem Vorjahr entspricht. Hiervon waren 93 % sofort zu besetzen. Die Arbeitslosenquote Deutschlands, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, liegt im Januar 2018 bei 5,8 %. Dies ist der niedrigste Januarwert seit der Wiedervereinigung.

Dieser Wachstumstrend zeigt sich auch in den 13 betrachteten Städten. So hat u.a. die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ausnahmslos zugenommen; zum aktuellen Stand, dem 30.06.2017, zwischen 0,7 % in Essen und 4,3 % in Berlin. Die Abnahme der Arbeitslosenquote im Januar 2018 rangiert im Jahresvergleich zwischen 0,1 %-Punkten in Köln und 1,0 %-Punkten in Berlin. Lediglich in Bonn wurde ein Anstieg von 0,1 %-Punkten erfasst.

## Büroimmobilienmarkt 2017

	Berlin	Hamburg	München	Frankfurt	Stuttgart	Düsseldorf	Köln	Bonn	Ulm	Dortmund	Essen	Mannheim	Heidelberg
Flächenbestand (in m²)	18.560.000	13.700.000	20.200.000	11.390.000	7.800.000	9.140.000	7.930.000	3.840.000	850.000	2.975.000	3.121.000	2.046.000	962.000
Veränderung zum Vorjahr	↗	↗	↗	↘	↗	↗	↗	↗	↔	↘	↗	↗	↘
Flächenumsatz (in m²)	932.000	629.000	977.000	711.600	259.000	381.000	285.000	98.500	15.500	87.500	124.000	79.000	54.000
Veränderung zum Vorjahr	↗	↗	↗	↗	↘	↘	↘	↗	↘	↘	↗	↘	↘
Spitzenmiete (in €/m²)	31,00	26,50	36,50	40,30	24,10	27,00	21,56	20,33	15,50	14,00	14,50	16,60	16,50
Veränderung zum Vorjahr	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↘	↗	↗	↗	↗	↗
Durchschnittsmiete (in €/m²)	19,20	15,10	17,10	20,70	13,20	14,70	12,47	12,22	10,20	9,54	11,15	11,80	12,00
Veränderung zum Vorjahr	↗	↘	↗	↗	↗	↔	↗	↘	↔	↗	↗	↔	↗
Leerstandsquote	2,1	4,4	3,0	8,6	2,3	7,7	3,9	2,5	4,0	3,3	7,0	5,1	3,1
Veränderung zum Vorjahr	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↗	↗	↘	↗	↗	↗
Spitzenrendite (in %)	2,90	3,05	3,05	3,20	3,55	3,60	3,50	4,25	5,05	4,70	4,70	4,60	4,70
Veränderung zum Vorjahr	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘
Büroinvestmentvolumen (in Mio. €)	4.750	1.990	3.490	5.680	1.120	2.350	1.470	k.A.	k.A.	Ruhrgebiet 1.160		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 hat auch im vierten Quartal 2017 die sehr positive Entwicklung der Vorquartale fortgesetzt. So sind in den letzten drei Monaten des Jahres 2017 Büroimmobilien in Höhe von 7,58 Mrd. Euro gehandelt worden. Für das Gesamtjahr beläuft sich das Transaktionsvolumen für Büros auf insgesamt 27,66 Mrd. Euro, womit der Vorjahreswert um 9,1% übertroffen wurde. Mit diesem sehr guten Jahreswert ist in 2017 der zweithöchste Umsatz nach dem Jahr 2007 erreicht worden.

Da insbesondere im finalen Quartal große Trophy-Assets, wie u.a. der Tower 185 in Frankfurt für 775 Mio. Euro, gehandelt wurden, haben Einzelinvestments im Gesamtjahr ein überdurchschnittliches Transaktionswachstum im Vergleich zum Vorjahr erfahren (+21,5%). Insgesamt sind diese für 22,9 Mrd. Euro bzw. 82,8%-Anteil verantwortlich. Portfoliodeals erzielen ein Volumen von 4,76 Mrd. Euro bzw. 17,2%.

Die Zunahme der Investmenttätigkeiten verteilt sich nahezu ausgeglichen auf einheimische und ausländische Investoren. Deutsche Anleger haben im Gesamtjahr 2017 Büroinvestments im Wert von 15,33 Mrd. Euro (55,4%) getätigt. Dementsprechend haben ausländische Investoren für 12,32 Mrd. Euro investiert. Zu den marktprägenden ausländischen Käufernationen zählen die USA, das Vereinigte Königreich, Frankreich sowie Südkorea.

Unter den Marktakteuren haben „Assetmanager / Fondsmanager“ ihr Investmentvolumen im Vergleich zum Vorjahr um über 60% auf 9,76 Mrd. Euro steigern können. „Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ verbuchen mit einer Zunahme von 25,5% ebenfalls ein deutliches Plus im Vergleich zu 2016.

Das Jahr 2017 ist durch eine Vielzahl an großvolumigen Bürotransaktionen geprägt. Hierzu zählen der Verkauf des „Monolith“-Portfolios von Apollo Global Management an Intown Invest für ca. 1,2 Mrd. Euro oder auch das „Symphonie“-Portfolio, das von Ori-

on Capital Partners an Patrizia für 280 Mio. Euro veräußert wurde. Zu den großen Einzelverkäufen zählen der Erwerb des Sony Centers durch Oxford Properties, der Immobiliengesellschaft des Pensionsfonds für kommunale Angestellte in Ontario, im Joint-Venture mit Madison International Realty für 1,1 Mrd. Euro oder auch der Verkauf des Tower 185 in Frankfurt für 775 Mio. Euro an die Deka Immobilien.

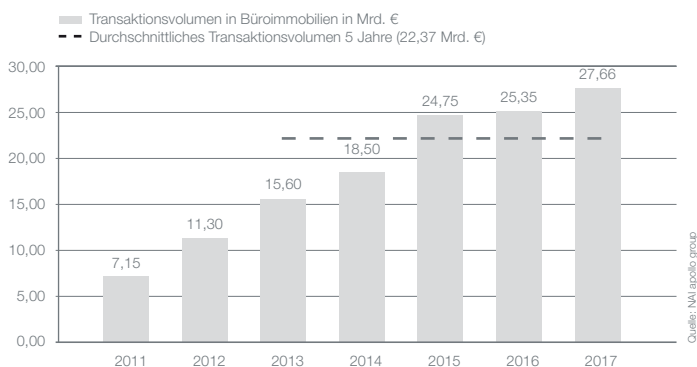
Die außerordentliche Entwicklung des Investmentmarktes schlägt sich auch im Schlussquartal in einer erneuten Renditekompression nieder. Dabei sind Büroimmobilien in den Top-5 Märkten durch eine Abnahme der Spitzenrendite von durchschnittlich 17 Basispunkten gekennzeichnet.

Frankfurt (3,20%), Berlin (2,90%) sowie Düsseldorf (3,60%) sind durch die stärkste Abnahme mit 0,25%- bzw. 0,20%-Punkten charakterisiert. Berlin hat somit die prognostizierte Unterschreitung der 3%-Renditemarke vollzogen. Mit Renditeabnahmen von 5 bzw. 15 Basispunkten und damit jeweils einer Spitzenrendite von 3,05% sind München sowie Hamburg ebenfalls sehr nah an diese Marke herangerückt.

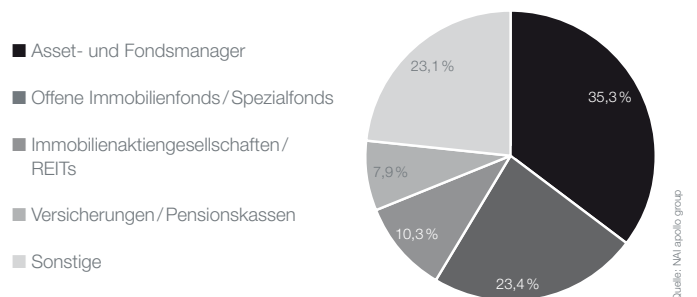
Die aktuellen Rahmenbedingungen – das wirtschaftliche Umfeld mit der besten Arbeitsmarktentwicklung seit der Wiedervereinigung sowie die derzeitige Büromarktentwicklung mit sinkenden Leerständen und steigenden Mieten – lassen erwarten, dass auch im Jahr 2018 der gewerbliche Investmentmarkt durch das Interesse an Büroimmobilien dominiert sein wird.

Entsprechend wird seitens NAI apollo für das Jahr 2018 ein Transaktionsvolumen für den Büroinvestmentmarkt deutlich oberhalb des 5-jährigen Durchschnitts in Höhe von 22,37 Mrd. Euro prognostiziert. Ferner werden die Büro-Spitzenrenditen im Jahresverlauf nochmals leicht nachgeben. Die Bodenbildung scheint hier noch nicht ganz abgeschlossen zu sein.

## Bürotransaktionsvolumen Deutschland



## Bürotransaktionsvolumen nach Investorentyp 2017



# BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER DEUTSCHLAND

Der deutsche Büroflächenmarkt hat im Jahr 2017 das bereits sehr positive Vorjahr nochmals übertrumpfen können. Insgesamt ist in allen betrachteten Städten ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 4,63 Mio. m<sup>2</sup> erfasst worden. Dies spiegelt sowohl ein Plus von 4,0% gegenüber 2016 als auch ein Zuwachs von 16,7% im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt wider. Hierbei zeigt sich der Flächenumsatz in den Top-7 Städten (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt a. M., Köln, Düsseldorf und Stuttgart) mit 4,17 Mio. m<sup>2</sup> mit einer überproportional positiven Entwicklung (+4,7% ggü. 2016). Hingegen sind die sechs Standorte Bonn, Essen, Dortmund, Mannheim, Heidelberg und Ulm durch eine leichte Abnahme von 2,2% auf rund 459.000 m<sup>2</sup> gekennzeichnet, wobei es deutliche Entwicklungsunterschiede zwischen den betrachteten Städten gibt.

So verbuchten die stärksten Zuwächse die Partnerstandorte Frankfurt a. M. mit 31,6% auf 711.600 m<sup>2</sup>, gefolgt von München mit 24,6% auf 977.000 m<sup>2</sup>. Außerhalb der Top-7 haben Essen (+31,2% auf 124.000 m<sup>2</sup>) sowie Bonn (+7,2% auf 98.500 m<sup>2</sup>) eine positive Entwicklung erfahren. Teilweise deutliche Umsatzabnahmen sind in Köln, Stuttgart, Düsseldorf, Dortmund, Mannheim, Heidelberg und Ulm erfasst worden.

Im Jahresverlauf hat sich das Flächenangebot in den Städten deutlich reduziert. Zum Jahresende 2017 standen in den 13 Märkten 4,35 Mio. m<sup>2</sup> zur Anmietung bereit, womit die Flächenverfügbarkeit um 17,2% gesunken ist. Diese Reduzierung ist jedoch maßgeblich auf den Leerstandsabbau in den Top-7 zurückzuführen. So beträgt die dementsprechende Reduzierung der Angebotsfläche -20,1% (2017: 3,77 Mio. m<sup>2</sup>). Innerhalb der sechs Standorte Bonn, Essen, Dortmund, Mannheim, Heidelberg und Ulm ist hingegen eine Zunahme um 8,8% auf aktuell 581.000 m<sup>2</sup> erfasst worden. Gut ausgestattete, kurzfristig bezugsfertige Büroflächen in guten Bürolagen sind aber auch hier häufig Mangelware.

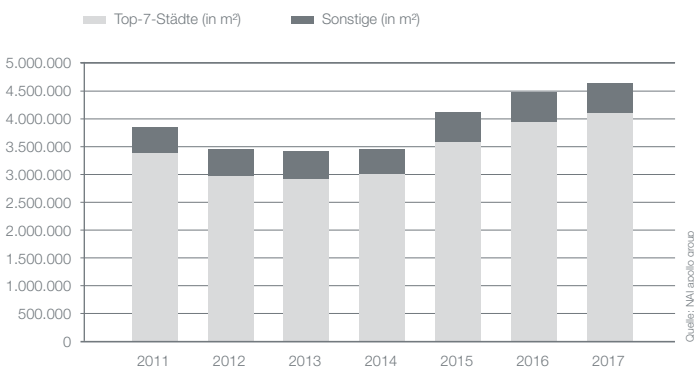
Wenngleich Frankfurt mit einer Leerstandsquote von 8,6% bzw. einem Angebot von 979.000 m<sup>2</sup> unverändert den höchsten Leerstand aufweist, ist die Mainmetropole mit Berlin, München und Stuttgart durch die höchste Angebotsreduzierung charakterisiert. Insgesamt weisen alle Top-7 Städte eine Abnahme auf. Unter den anderen Standorten sind merklich zunehmende Vakanzen insbesondere in Essen und Mannheim ermittelbar.

Der größte Büroimmobilienmarkt dieser Übersicht ist weiterhin München mit einem Bestand von 20,20 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche. Dahinter folgen Berlin (18,56 Mio. m<sup>2</sup>), Hamburg (13,70 Mio. m<sup>2</sup>), Frankfurt a. M. (11,39 Mio. m<sup>2</sup>), Düsseldorf (9,14 Mio. m<sup>2</sup>), Köln (7,93 Mio. m<sup>2</sup>) und Stuttgart (7,80 Mio. m<sup>2</sup>). Die Ruhrgebietsstädte Essen und Dortmund kommen zusammen auf einen Flächenbestand von rund 6,1 Mio. m<sup>2</sup>, Bonn auf 3,84 Mio. m<sup>2</sup>, Mannheim und Heidelberg (Rhein-Neckar) auf 3,01 Mio. m<sup>2</sup> sowie Ulm auf 0,85 Mio. m<sup>2</sup>.

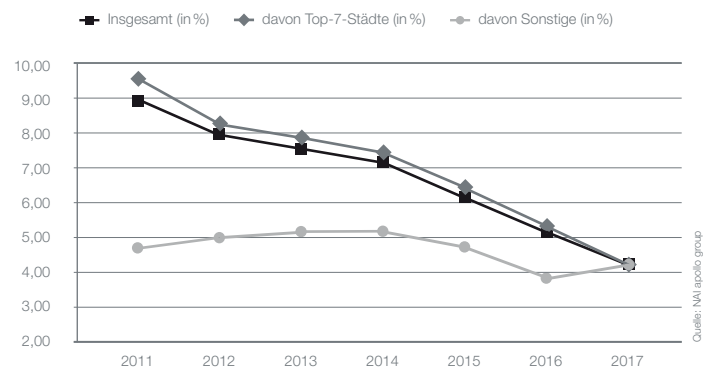
Nachdem im Vorjahr alle Büromärkte von steigenden Umsätzen und sinkenden Flächenverfügbarkeiten geprägt waren, zeigen sich bereits in einigen Märkten anziehende Entwicklungstendenzen mit einem Ausbau der Angebotsseite. Nichtsdestotrotz wird sich die konjunkturelle Hochphase mit sinkender Arbeitslosigkeit und steigender Beschäftigung im Jahr 2018 in einer größtenteils positiven Entwicklung der Büromärkte widerspiegeln.

So kann auch für das Jahr 2018 auf Grundlage der aktuellen Nachfrage ein überdurchschnittlicher Büroumsatz prognostiziert werden. Lediglich die niedrige Flächenverfügbarkeit stellt sich vor allem in einem Großteil der Top-7 Märkte als imitierender Faktor dar. Hier kann erst ab dem Jahr 2019 mit einer Entspannung des Vermietungsmarktes infolge von Fertigstellungen gerechnet werden.

Flächenumsatz in den Partnerstädten



Leerstandsquote in den Partnerstädten





## BÜROINVESTMENT BERLIN

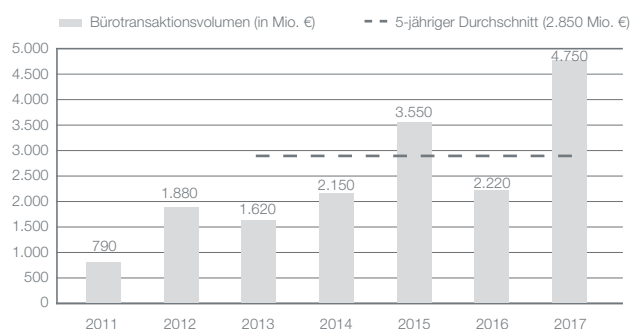
### Transaktionsvolumen & Rendite

Der Berliner Büroinvestmentmarkt hat im Jahr 2017 eine atemberaubende Performance gezeigt. Dementsprechend endet das Jahr mit einem neuen Rekordergebnis. Mit einem Transaktionsvolumen von 4,75 Mrd. Euro wurde der Vorjahreswert mehr als verdoppelt und der alte Rekord aus dem Jahr 2015 um ein Drittel übertroffen. Vor allem Großdeals, wie der Verkauf des Sony Centers an Oxford Properties im Joint-Venture mit Madison International Realty für 1,1 Mrd. Euro oder auch der Erwerb des Axel Springer Neubaus durch den norwegischen Staatsfonds Norges für 425 Mio. Euro, haben hierzu beigetragen. Dementsprechend haben auch Großtransaktionen oberhalb von 100 Mio. Euro mit einem Marktanteil von 71,6% das Geschehen deutlich dominiert. Die hohe Nachfrage, gepaart mit der außerordentlichen Büromarktentwicklung, spiegelt sich in Berlin deutlich in einem Preisanstieg wider. So hat die Bürospitzenrendite im Jahresverlauf um 0,60%-Punkte abgenommen und rangiert aktuell bei 2,90%. Hiermit hat die Bundeshauptstadt als erster Bürostandort die 3%-Marke unterschritten.

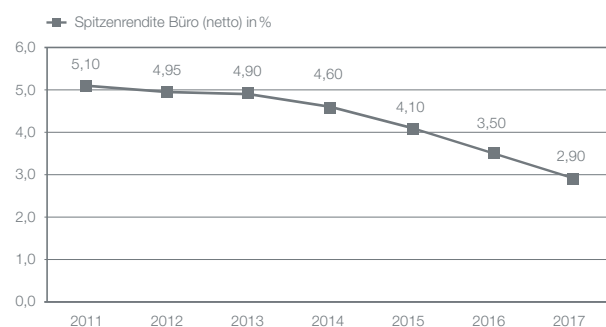
### Investorentyp & Herkunft

Im Jahr 2017 haben internationale Anleger ihren Anteil am Berliner Bürotransaktionsmarkt nochmals spürbar ausbauen können. Lag der diesbezügliche Wert in 2016 bereits bei 59,3%, sind diese nun für 71,4% des Volumens verantwortlich. Damit haben internationale Investoren im abgelaufenen Jahr über 3,39 Mrd. Euro in Berliner Büroimmobilien angelegt, was im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung von über 160% bedeutet. „Asset- / Fondsmanager“ sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ sind mit Abstand die aktivsten Investorengruppen mit Anteilen von 34,4% bzw. 25,6%. Die Erfolgsgeschichte des Berliner Bürovermietungsmarktes in Kombination mit der konjunkturellen Entwicklung sprechen für ein anhaltend hohes Interesse an Büros als Anlagegut in der Bundeshauptstadt. Insofern kann für das Jahr 2018 ein überdurchschnittliches Büroinvestmentvolumen oberhalb von 3,0 Mrd. Euro prognostiziert werden.

### Transaktionsvolumen



### Spitzenrendite



### Top-3-Transaktionen

1. Sony Center durch JV Oxford Properties und Madison International Realty für ca. 1.100.000.000 €
2. Axel Springer Neubau durch Norges für ca. 425.000.000 €
3. Axel-Springer-Passage durch JV Blackstone Real Estate Partners und Quincap Investment Partners für ca. 330.000.000 €



# BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER BERLIN

## Flächenumsatz

Der Berliner Büroflächenmarkt hat im Jahr 2017 eine ungebremst hohe Nachfrage erfahren und am Ende erneut einen Rekord erzielt. Insgesamt ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 932.000 m<sup>2</sup> erfasst worden. Dieser Wert bewegt sich 4,1 % über dem bereits sehr starken Vorjahresrekord und fast 22 % über dem langjährigen Durchschnitt.

Die herausragende überdurchschnittliche Marktentwicklung des Berliner Büroflächenmarktes ist zu einem Großteil der Vielzahl an Großabschlüssen geschuldet. So hat u.a. die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben die ehemalige Vattenfall-Zentrale mit einer Größe von über 47.000 m<sup>2</sup> Bürofläche für das Bundeskriminalamt erworben. Zudem hat Zalando im ehemaligen Kaufhof am Ostbahnhof 42.500 m<sup>2</sup> Bürofläche sowie 34.000 m<sup>2</sup> im Cuvry Campus angemietet.

Entsprechend zählen auch die Branchen „Groß- & Einzelhandel“ und „öffentliche Einrichtungen“ zu den stärksten Flächennachfragern. Daneben konnte u.a. auch ein reges Interesse aus dem Bereich „Kommunikation IT & EDV“ erfasst werden.

Wenngleich noch der Großteil des Flächenumsatzes auf die Top-Lagen entfällt, ist eine deutliche Zunahme bei den Cityrandlagen feststellbar. Zukünftig sind aufgrund der weiter abnehmenden Flächenverfügbarkeit stärkere Verlagerungen in Richtung Cityrand und peripherer Lagen zu erwarten.

## Angebot & Nachfrage

Die äußerst dynamische Marktentwicklung hat die Flächenverfügbarkeit erneut sinken lassen. Zum Ende des vierten Quartals 2017 liegt die Leerstandsrate bei 2,1 %, womit von einer Vollvermietung des Berliner Marktes gesprochen werden kann. So können Großgesuche nur noch mit Projektierungen bedient werden.

Analog zur hohen Flächennachfrage hat die projektierte Fläche deutlich zugenommen. Jedoch kann hier angebotsseitig frühestens ab dem Jahr 2019 mit einer leichten Entspannung gerechnet werden, wenn größere Flächen auf den Markt kommen.

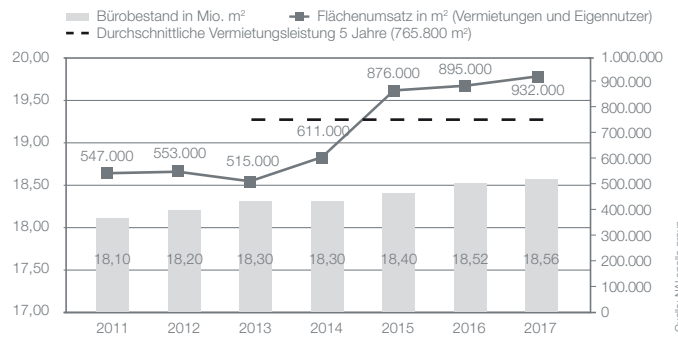
## Mieten

Der extreme Nachfrageüberhang hat das Mietniveau im vierten Quartal 2017 nochmals spürbar ansteigen lassen. So hat die Spitzenmiete gegenüber dem Vorjahr um 9,9 % auf aktuell 31,00 €/m<sup>2</sup> zugelegt. Bei der Durchschnittsmiete beträgt der Zuwachs sogar 20,8 % auf nun 19,20 €/m<sup>2</sup>. Ein Ende des Mietpreisanstieges ist in der aktuellen Marktlage nicht absehbar.

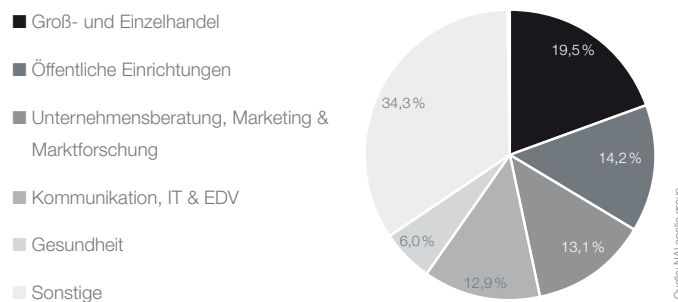
## Prognose

Die unverändert positive Wirtschaftslage der Bundeshauptstadt wird sich auch im Jahr 2018 in einer regen Nachfrage niederschlagen. Infolgedessen wird sowohl die bereits extrem niedrige Flächenverfügbarkeit weiter abnehmen als auch das Mietniveau nochmals deutlich zulegen. Für den Gesamtjahresumsatz kann ein Wert im Bereich von 800.000 m<sup>2</sup> erwartet werden.

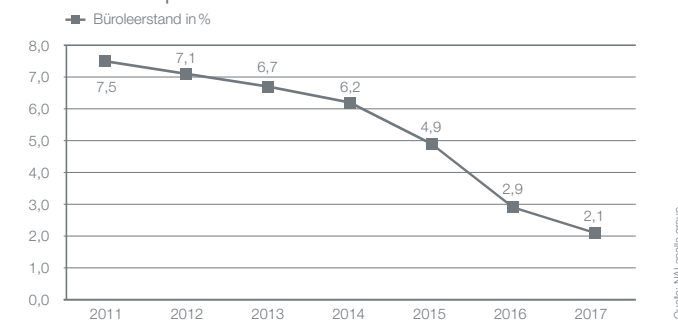
## Bestand & Umsatz



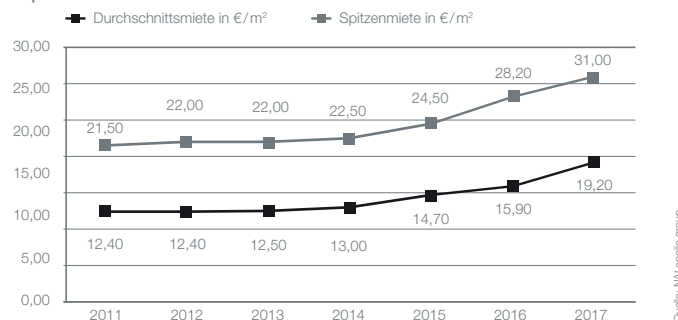
## Umsatz nach Branchen



## Leerstandsquote



## Spitzen- & Durchschnittsmiete



## Top-3-Umsätze

1. Ehemalige Vattenfall-Zentrale, Puschkinallee 52 durch Bundesanstalt für Immobilienaufgaben über 47.000 m<sup>2</sup>
2. Ehemaliger Kaufhof am Ostbahnhof, Koppensstraße 8 durch Zalando über 42.500 m<sup>2</sup>
3. Cuvry Campus, Cuvrystraße 50-51 durch Zalando über 34.000 m<sup>2</sup>





## BÜROINVESTMENT HAMBURG

### Transaktionsvolumen & Rendite

Nach einem fulminanten Vorjahr nahe dem Rekordniveau ist der Hamburger Büroinvestmentmarkt im Jahr 2017 durch eine spürbare Abnahme des Bürotransaktionsvolumens gekennzeichnet. Insgesamt sind Investments in Höhe von 1,99 Mrd. Euro getätigt worden, womit diese 28,9% unter dem Vorjahresniveau liegen. Auch der langjährige Durchschnitt ist um 10,4% unterschritten worden. Zu begründen ist dies mit einer limitierten Produktverfügbarkeit und nicht mit einer mangelnden Nachfrage. Nachfrageseitig wäre bei entsprechendem Angebot ein Transaktionsergebnis weit über 2,0 Mrd. Euro möglich gewesen. Das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage hat auch die Spitzenrendite für Büroimmobilien innerhalb der letzten zwölf Monate um weitere 35 Basispunkte auf nun 3,05% sinken lassen.

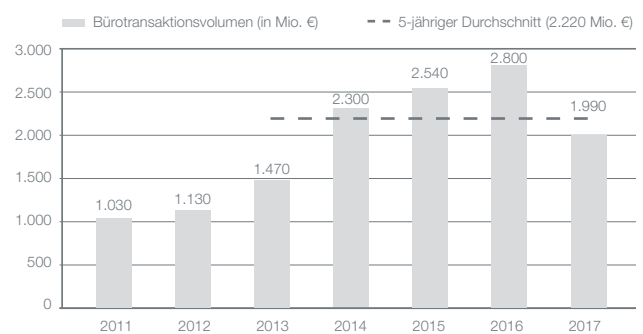
### Investorentyp & Herkunft

Das Geschehen des Hamburger Büroinvestmentmarktes ist unverändert durch deutsche Anleger geprägt worden, auf die zwei Drittel des investierten Volumens entfällt. Weitere bedeutende Marktanteile weisen Investoren aus den USA, Frankreich, UK sowie Südkorea mit 8,8% bis 5,0% auf.

Als stärkste Investorengruppe zeigen sich „Asset- / Fondsmanager“ mit einem Anlagevolumen von über 800 Mio. Euro. Dahinter folgen „Versicherungen / Pensionskassen“ (22,3%-Marktanteil), sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ (19,5%-Anteil). Die gefragteste Größenklasse ist der Bereich „50 < 100 Mio. Euro“ (36,4%-Anteil) vor dem Cluster oberhalb von 100 Mio. Euro (31,1%-Anteil) gewesen. In die letztgenannte Gruppe fällt auch der größte Verkauf des Jahres. Hierbei haben diverse Versorgungswerke das Springer Quartier für rund 400 Mio. Euro erworben.

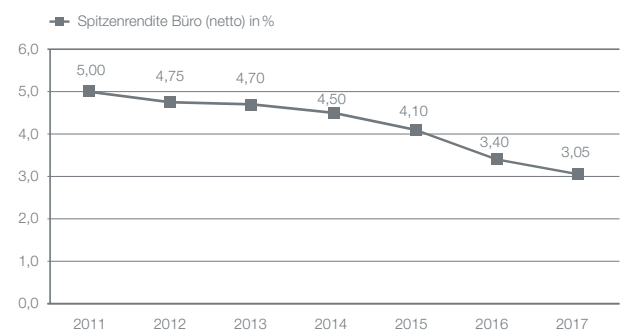
Sofern die Produktverfügbarkeit im Jahresverlauf 2018 nicht zunimmt, ist für das Bürotransaktionsvolumen ebenfalls mit einem unterdurchschnittlichen Jahresresultat zu rechnen. Die Nachfrage nach entsprechenden Investitionsmöglichkeiten wird in der Hansestadt ungebrochen hoch bleiben.

### Transaktionsvolumen



Quelle: NAI Apollo group

### Spitzenrendite



Quelle: NAI Apollo group

### Top-3-Transaktionen

1. Springer Quartier durch Versorgungswerke Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern, der Tierärzterversorgung Niedersachsen sowie der Steuerberaterversorgung Niedersachsen für ca. 400.000.000 €
2. Hafencity Gate, Am Sandtorkai 74-77 durch Patrizia
3. Campus Tower, Versmannstraße durch Deko Immobilien (WestInvest InterSelect)

# BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER HAMBURG

## Flächenumsatz

Der Hamburger Büroflächenmarkt hat das Jahr 2017 nach einem überdurchschnittlichen Ergebnis im vierten Quartal mit einem neuen Rekord beendet. Mit einem Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 629.000 m<sup>2</sup> ist nicht nur der Vorjahreswert um rund 13%, sondern auch der alte Rekord aus dem Jahr 2007 mit über 8% deutlich übertroffen worden. Zu diesem Wert haben die letzten drei Monate 170.000 m<sup>2</sup> beigetragen, die den höchsten Quartalsumsatz des Jahres darstellen.

Das Rekordergebnis wurde nahezu gleichermaßen von allen Größenklassen getragen. Insgesamt gab es vier Abschlüsse oberhalb von 10.000 m<sup>2</sup>. Hierzu zählen u.a. Olympus mit 34.500 m<sup>2</sup> und Gruner + Jahr mit 34.000 m<sup>2</sup>. Zudem hat sich der Trend der Anmietungen durch Co-Working Anbieter verstärkt. So hat beispielsweise WeWork im ersten Quartal 7.800 m<sup>2</sup> im Hanse-Forum am Axel-Springer-Platz 3 und im dritten Quartal weitere 6.500 m<sup>2</sup> in der Europa Passage angemietet. Beide Abschlüsse des Co-Working Anbieters erfolgten durch die Vermittlung von VÖLCKERS & CIE sowie NAI apollo, beides Partner der NAI apollo group. Die Großabschlüsse haben dazu beigetragen, dass neben der Branche „Unternehmensberatung, Marketing & Marktforschung“, „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“, „Bau & Immobilien“, „Verlage & Medien“ sowie „öffentliche Einrichtungen“ zu den stärksten Nachfragern zählen.

Obwohl im Teilmarkt der City keine Großabschlüsse stattfanden, konnte hier der höchste Flächenumsatz mit einem Umsatzanteil von rund 24% verzeichnet werden. Darauf folgen im Umsatzvergleich der Teilmärkte die City Süd sowie die Hafencity.

## Angebot & Nachfrage

Die positive Entwicklung des Hamburger Büromarktes spiegelt sich in 2017 in einer deutlichen Reduzierung des Leerstandes wider. Zum Ende des vierten Quartals liegt die Leerstandsquote bei 4,4%, womit der niedrigste jemals erfasste Leerstand verzeichnet worden ist. Infolge einer sehr hohen Vorvermietungsquote bei den Fertigstellungen der nächsten Jahre ist auch zukünftig mit keiner Entlastung der Angebotsseite zu rechnen.

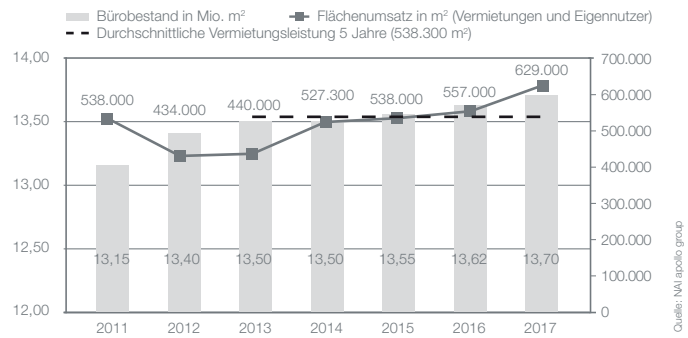
## Mieten

Bedingt durch die hohe Nachfrage nach modernen Flächen ist die Spitzenmiete in Hamburg im Jahr 2017 um 1,9% im Vergleich zum Vorjahr auf nun 26,50 €/m<sup>2</sup> angestiegen. Die Durchschnittsmiete verbleibt mit 15,10 €/m<sup>2</sup> fast auf Vorjahresniveau. Mit einem weiteren Anstieg der Spitzenmiete kann auch in 2018 gerechnet werden, da vereinzelte Abschlüsse in Projektierungen bereits das Spitzenmietniveau überstiegen haben.

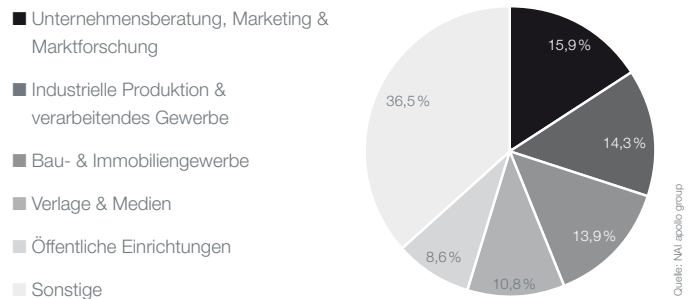
## Prognose

Sowohl die Prosperität des Standortes Hamburg als auch die derzeitige Marktnachfrage lassen für das Jahr 2018 einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz erwarten. Als umsatzbegrenzend stellt sich jedoch die sinkende Flächenverfügbarkeit dar. Insofern kann für das Gesamtjahr 2018 ein Umsatz im Bereich von 500.000 bis 550.000 m<sup>2</sup> prognostiziert werden.

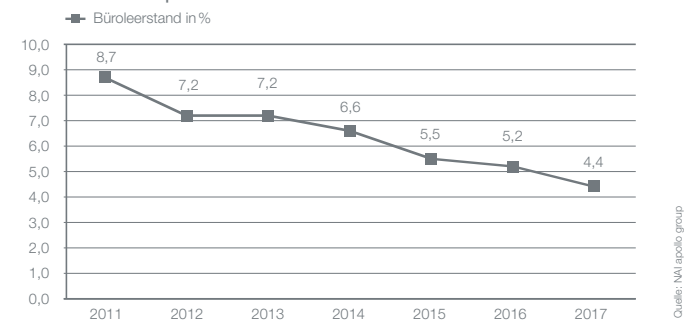
## Bestand & Umsatz



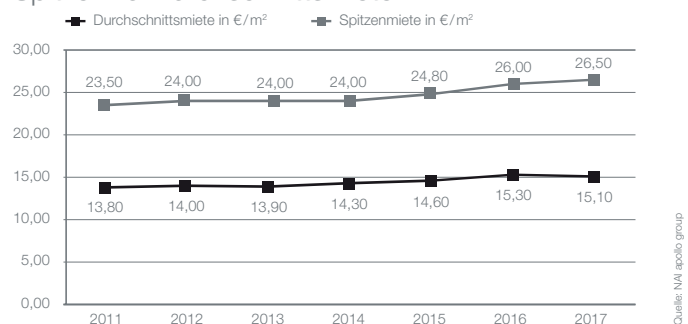
## Umsatz nach Branchen



## Leerstandsquote



## Spitzen- & Durchschnittsmiete



## Top-3-Umsätze

1. Wendenstraße 14 - 18 durch Olympus über 34.500 m<sup>2</sup>
2. Am Lohsepark durch Gruner + Jahr über 34.000 m<sup>2</sup>
3. Überseering 35 durch Universität Hamburg über 19.700 m<sup>2</sup>





## BÜROINVESTMENT MÜNCHEN

### Transaktionsvolumen & Rendite

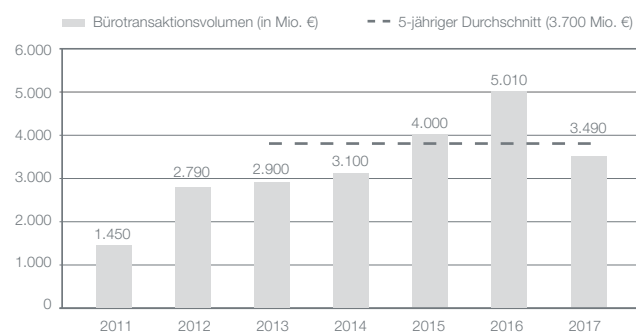
Auf dem Münchener Büroinvestmentmarkt ist im Jahr 2017 erwartungsgemäß ein deutlich geringeres Transaktionsvolumen als in den beiden Vorjahren erfasst worden. 3,49 Mrd. Euro spiegeln ein Minus von fast einem Drittel im Vergleich zum Rekordvorjahr wider. Neben einer generell geringeren Anzahl an gehandelten Büros, hat die Anzahl der Großdeals oberhalb von 100 Mio. Euro spürbar abgenommen. Nichtsdestotrotz entfällt auf diese Größenklasse fast 55 % des investierten Volumens. Der erhöhte Bieterwettbewerb bei gesunkener Produktverfügbarkeit hat im Jahresverlauf zu einer weiteren deutlichen Reduktion der Bürospitzenrendite geführt. Gegenüber dem Vorjahr ist diese um 30 Basispunkte auf aktuell 3,05 % gesunken.

### Investorentyp & Herkunft

Unverändert dominieren deutsche Anleger mit einem Marktanteil von 68,2% des investierten Bürotransaktionsvolumens das Marktgeschehen. Zu den weiteren Anlegernationen im hohen dreistelligen Millionenbereich zählen UK (10,2%-Anteil), USA (9,8%-Anteil) und Frankreich (8,4%-Anteil). Unter den Investorentypen wird der Büroinvestmentmarkt durch eine Vielzahl an Akteuren bestimmt. So weisen „Asset- / Fondsmanager“, „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“, „Private-Equity-Fonds“, „Projektentwickler / Bauträger“ sowie „Versicherungen / Pensionskassen“ Marktanteile von 29,3% bis 7,7% auf.

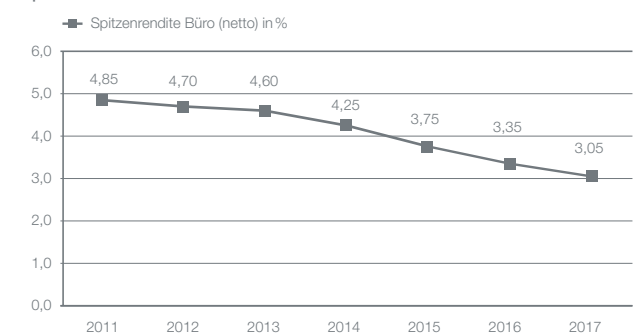
Die sehr positive Büromarktentwicklung mit nahezu keiner Fluktuationsreserve sowie steigenden Mieten wird weiterhin das Anlegerinteresse an dem Bürostandort München befeuern. Dementsprechend kann auch für 2018 mit einem lebhaften Transaktionsgeschehen und einem Jahresergebnis im Bereich des langjährigen Durchschnitts von 3,7 Mrd. Euro gerechnet werden.

### Transaktionsvolumen



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

### Spitzenrendite



Quelle: NAI apollo group

### Top-3-Transaktionen

1. Kustermannpark, Rosenheimerstraße 116-188 u. Balanstraße 55-59 durch BlackRock Real Estate für ca. 280.000.000 €
2. Kap West, Wilhelm-Hale-Straße / Friedenheimer Brücke / Birketweg durch Allianz Real Estate für ca. 242.000.000 €
3. loopsite, St.-Martin-Straße 76 / Werinherstraße 91 durch Amundi Real Estate für ca. 190.000.000 €

# BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER MÜNCHEN

## Flächenumsatz

Die positive Entwicklung des Münchener Büroflächenmarktes hat sich im vierten Quartal 2017 weiter fortgesetzt. Infolgedessen ist für das Gesamtjahr ein neuer Rekord erzielt worden. In Summe liegt der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer bei 977.000 m<sup>2</sup>. Damit bewegt sich der Wert rund ein Viertel über dem Vorjahr sowie fast 30 % über dem langjährigen Mittel. Die letzten drei Monate sind mit 385.000 m<sup>2</sup> für einen Umsatzanteil von fast 40 % verantwortlich.

Der neue Rekord ist neben der guten Vermietungsleistung vor allem durch die hohe Zunahme von Eigennutzern geprägt. So tragen die beiden Projektentwicklungen „FIZ Future“ sowie „Zentrum III“ der BMW AG mit insgesamt rund 160.000 m<sup>2</sup> Bürofläche zum Umsatzgeschehen bei. Entsprechend dominiert am wirtschafts-starken Standort München die Branche „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“. Daneben sind auch hohe Umsatzanteile durch Unternehmen aus dem Bereich „Kommunikation, IT & EDV“ sowie auch seitens der „öffentlichen Einrichtungen“ erzielt worden. In München zeigt sich zudem der Anmietungstrend durch Co-Working Anbieter. So hat WeWork durch die Vermittlung von NAI apollo rund 8.300 m<sup>2</sup> Bürofläche im Objekt „Oskar“ im Oskar-von-Miller-Ring 20 angemietet. Unverändert zum Vorjahr dominiert das Stadtgebiet das Umsatzgeschehen, wenngleich die peripheren Teilmärkte infolge großflächiger Anmietungen bzw. Entwicklungen an Bedeutung gewonnen haben.

## Angebot & Nachfrage

Die ungebrochen hohe Nachfrage nach Büroflächen hat die Leerstandsrate im Jahresverlauf um 1,2%-Punkte auf aktuell 3,0% sinken lassen. In zentralen Lagen kann mittlerweile von Vollvermietung gesprochen werden. Projektentwicklungen werden hier in absehbarer Zeit zu keiner merklichen Angebotsausweitung führen. So sind in 2017 im Marktgebiet ca. 250.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt worden, die nahezu vollständig vom Markt absorbiert ist. Ähnlich sieht es bereits für die Jahre 2018 und 2019 aus. In den diesbezüglichen Projektierungen sind aktuell zwar noch rund 40% verfügbar, jedoch werden diese Flächen mit hoher Wahrscheinlichkeit noch vor der Fertigstellung vermietet sein.

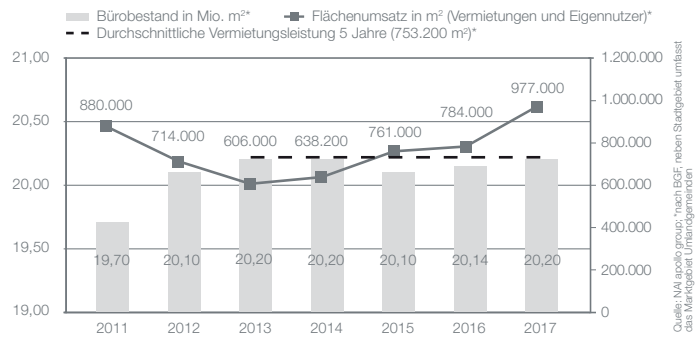
## Mieten

Die große Diskrepanz von Angebot und Nachfrage hat das Mietniveau auf dem Münchener Büromarkt im Jahr 2017 kontinuierlich ansteigen lassen. Zum Ende des vierten Quartals 2017 erreicht die Spitzenmiete im Innenstadtbereich einen Wert von 36,50 €/m<sup>2</sup>, womit diese innerhalb der letzten zwölf Monate einen Zuwachs von 2,8% erfahren hat. Die Durchschnittsmiete ist mittlerweile auf 17,10 €/m<sup>2</sup> angewachsen, ein Plus von 3,6%. Das aktuelle Missverhältnis von Angebot und Nachfrage sowie die zu erwartende weitere Verschärfung dessen wird sich auch in 2018 deutlich im Mietpreisgefüge niederschlagen.

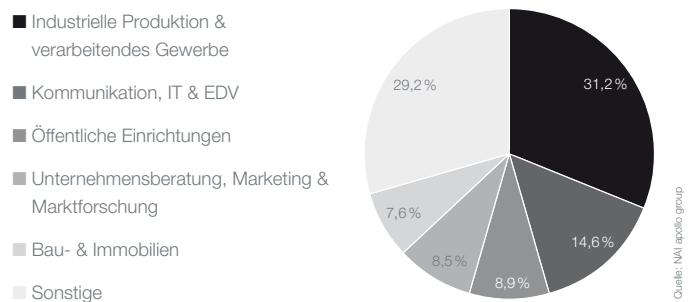
## Prognose

Das positive wirtschaftliche Marktumfeld sowie aktuelle Mietgesuche weisen bereits heute auf ein abermals vitales Umsatzgeschehen in 2018 hin. Limitierend wirkt sich jedoch immer stärker der Flächenengpass aus, weshalb Nutzer häufiger Kompromisse eingehen werden müssen. Dementsprechend ist für 2018 ein Flächenumsatz in Bereich von 700.000 m<sup>2</sup> prognostizierbar.

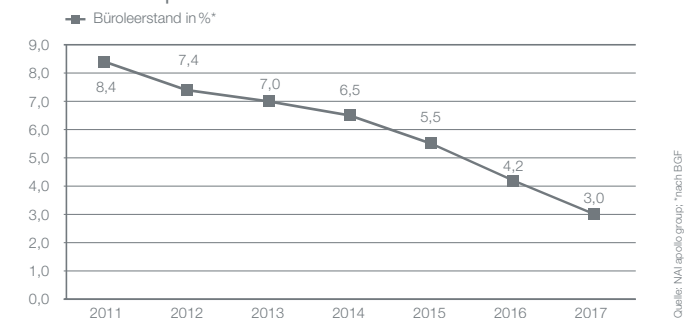
## Bestand & Umsatz



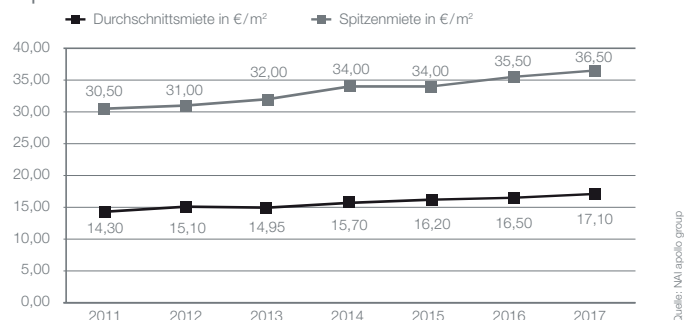
## Umsatz nach Branchen



## Leerstandsquote



## Spitzen- & Durchschnittsmiete



## Top-3-Umsätze

1. Forschungs- und Innovationszentrum (FIZ Future), Knorrstraße 147 durch BMW über 100.000 m<sup>2</sup>
2. Zentrum III, Lilienthalallee 26 durch BMW über 60.000 m<sup>2</sup>
3. Erweiterung Campeon, Am Campeon durch Infineon über 15.000 m<sup>2</sup>



## BÜROINVESTMENT FRANKFURT

### Transaktionsvolumen & Rendite

Der Frankfurter Büroinvestmentmarkt hat das Jahr 2017 mit einem fulminanten Ergebnis beendet. Vor allem infolge einer Vielzahl an Großdeals wurde eine Steigerung des Investitionsvolumens um 4,6% im Vergleich zum bereits sehr guten Vorjahr auf nun 5,68 Mrd. Euro erreicht. Damit ist es das zweitstärkste Jahr nach 2007. Zu den genannten Großdeals zählen u.a. der Verkauf des Tower 185 für 775 Mio. Euro an die Deka Immobilien, der Erwerb des Grand Central durch Amundi Real Estate für über 300 Mio. Euro sowie der Ankauf des Japan Centers durch die GEG German Estate Group für 280 Mio. Euro. Als Resultat der Vielzahl an Großdeals hat die Größenklasse oberhalb von 100 Mio. Euro ein Volumen von rund 2,71 Mrd. Euro bzw. einen Anteil von 47,7% verbucht.

Die unverändert hohe Nachfrage nach Büroimmobilien in Frankfurt, insbesondere vor dem Hintergrund des Brexits sowie der sehr guten Performance des Büovermietungsmarktes, hat die Spitzenrendite im Jahresverlauf 2017 um weitere 55 Basispunkte auf derzeit 3,20% sinken lassen.

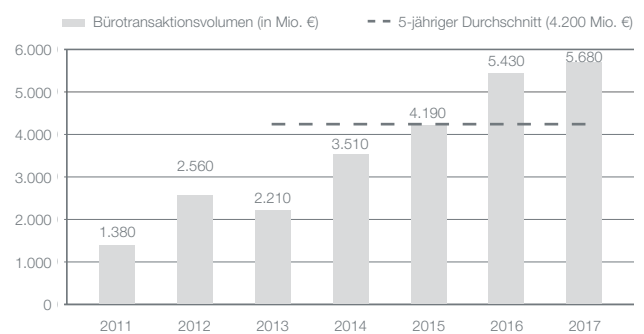
### Investorentyp & Herkunft

Der Frankfurter Büroinvestmentmarkt ist im Jahr 2017 maßgeblich durch deutsche Anleger geprägt worden. Diese sind für fast die Hälfte des investierten Bürovolumens bzw. 2,7 Mrd. Euro verantwortlich, womit das investierte Kapital um über ein Viertel gesteigert wurde. Unter den internationalen Investoren stechen Frankreich, UK, die USA, Singapur, Israel und Südkorea hervor.

Unter den Investorentypen zeigt sich in Frankfurt ein eindeutiges Bild. Demnach sind „Asset- / Fondsmanager“ sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ für insgesamt drei Viertel des investierten Bürotransaktionsvolumens verantwortlich.

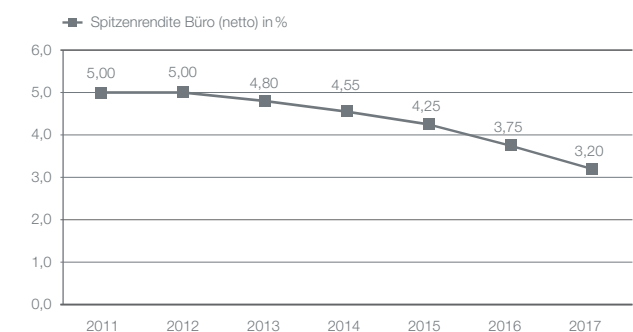
Auch im Jahr 2018 ist mit einem ungebrochenen Interesse an Frankfurter Büroimmobilien zu rechnen. Eine sehr gute Büromarktprognose, auch getrieben von erwarteten positiven Folgen aus der Brexitentscheidung, werden das Marktgeschehen weiter befeuern. Insofern ist mit einem Bürotransaktionsvolumen deutlich über dem langjährigen Durchschnitt in Höhe von 4,2 Mrd. Euro zu rechnen.

### Transaktionsvolumen



Quelle: M&I Real Estate Group, netto, Steuerberater erhältlich  
Marktgabel Eschborn und GF-Kalender

### Spitzenrendite



Quelle: M&I Real Estate Group

### Top-3-Transaktionen

1. Tower 185, Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 durch Deka Immobilien für ca. 775.000.000 €
2. Grand Central, Adam-Riese-Straße durch Amundi Real Estate für ca. 310.000.000 €
3. Japan Center, Taunustor 2 durch GEG German Estate Group für ca. 280.000.000 €



# BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER FRANKFURT

## Flächenumsatz

Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei konnte im vierten Quartal des Jahres 2017 die sehr positive Entwicklung der Vorquartale nochmals übertrumpfen. Demnach betrug der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in den Monaten Oktober bis Dezember 2017 rund 279.400 m<sup>2</sup> und lag damit um mehr als 50 % über dem dritten Quartal. In Summe ergibt sich für das Gesamtjahr 2017 ein herausragender Flächenumsatz in Höhe von 711.600 m<sup>2</sup>.

Mit diesem Spitzenergebnis für das Gesamtjahr 2017 liegt das Volumen nicht nur 32 % über dem sehr guten Vorjahreswert, sondern stellt auch nach dem Jahr 2000 mit rund 725.000 m<sup>2</sup> den zweitbesten jemals erfassten Jahreswert dar. Neben einer generellen Belegung des Büromarktes sowie bereits erfolgter Abschlüsse im Zuge des Brexits, konnte der Frankfurter Büromarkt im Jahr 2017 auch von einer Vielzahl an Großabschlüssen profitieren. So verzeichnen die Segmente „5.001 bis 10.000 m<sup>2</sup>“ sowie „ab 10.000 m<sup>2</sup>“ Umsatzsteigerungen von 63,4 % bzw. 75,8 % im Vergleich zu 2016.

Infolge der Großdeals haben „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ ihren Umsatzanteil von 22,8 % (2016: 123.600 m<sup>2</sup>) auf nun 24,4 % (2017: 173.600 m<sup>2</sup>) ausgebaut. In der räumlichen Verteilung erreicht die Hauptlage „CBD“ mit 65,0 % (462.800 m<sup>2</sup>) einen Spitzenwert. Bei Unterscheidung nach Teilmärkten ist das Bankenviertel mit 180.400 m<sup>2</sup> bzw. 25,4 % unangefochten der gefragteste Standort innerhalb des Marktgebietes.

## Angebot & Nachfrage

Aufgrund von Bauverzögerungen sind im Gesamtjahr 2017 letztlich nur 77.600 m<sup>2</sup> neue Bürofläche fertiggestellt worden. Unter Berücksichtigung von Flächenabgängen resultiert hieraus zum Ende des vierten Quartals 2017 ein Büroflächenbestand von 11,39 Mio. m<sup>2</sup>. Die sehr positive Umsatzentwicklung bei gleichzeitig geringem Bestandwachstum spiegelt sich im Schlussquartal auch in der Leerstandentwicklung wider. So hat der Leerstand auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt innerhalb des vierten Quartals um weitere 91.000 m<sup>2</sup> auf 979.000 m<sup>2</sup> abgenommen. Hieraus ergibt sich eine Leerstandsquote von 8,6 %, die im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 %-Punkte gesunken ist.

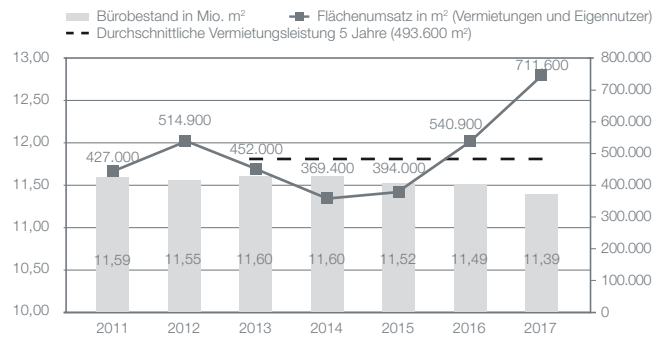
## Mieten

Hochpreisige Anmietungen lassen zum Jahresende das Mietpreinsniveau auf dem Frankfurter Büromarkt erneut deutlich steigen. Dementsprechend klettert die Durchschnittsmiete am Jahresende um 7,3 % gegenüber dem Vorjahr auf 20,70 €/m<sup>2</sup>. Die Spitzenmiete erreicht mittlerweile ein Niveau von 40,30 €/m<sup>2</sup> - ein Plus von 3,3 %.

## Prognose

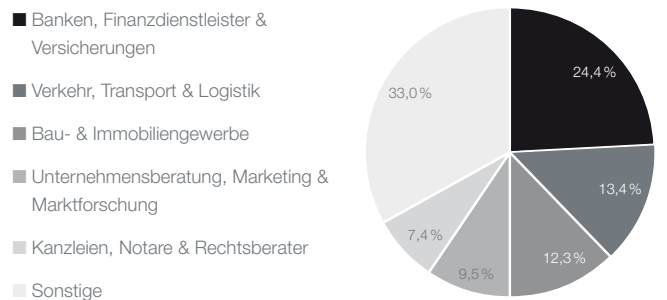
Wenngleich die Vermietungspipeline weiterhin gut gefüllt ist, wird es im Jahr 2018 aller Voraussicht nach schwer sein, erneut das Ergebnis aus 2017 zu erreichen, da zuletzt unter anderem einige Großabschlüsse den Markt geprägt hatten. Dennoch kann für den Flächenumsatz im kommenden Jahr ein Ergebnis oberhalb des 10-jährigen Durchschnitts, der sich nun auf rund 474.000 m<sup>2</sup> erhöht hat, prognostiziert werden. Insofern wird der Leerstandsabbau sowie die positive Mietpreisentwicklung auch in den kommenden Monaten anhalten.

## Bestand & Umsatz



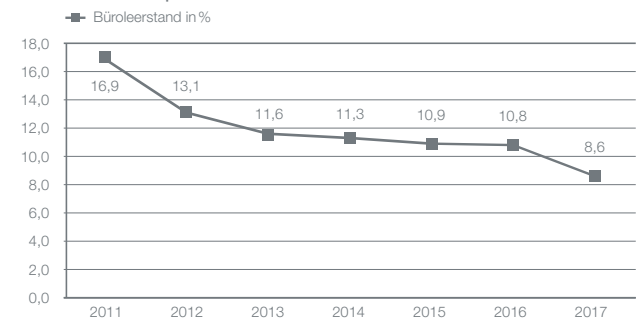
Quelle: NAI apollo group, mietten Stadtgebiet ermittelt Marktgebiet Eschborn und OF-Kaiserlei

## Umsatz nach Branchen



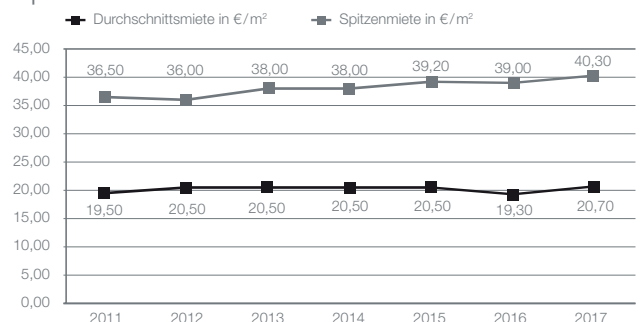
Quelle: NAI apollo group

## Leerstandsquote



Quelle: NAI apollo group

## Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NAI apollo group

## Top-3-Umsätze

1. The Brick + Nachbargebäude, Europa-Allee 70-76, 78 durch Deutsche Bahn über 52.600 m<sup>2</sup>
2. Frankfurter Büro Center (FBC), Mainzer Landstraße 40-46 durch Deutsche Bundesbank über 44.400 m<sup>2</sup>
3. MainPark, Kaiserleistraße 29-35, OF-Kaiserlei (Eigennutzerkauf) durch Helaba über 27.500 m<sup>2</sup>



## BÜROINVESTMENT STUTTGART

### Transaktionsvolumen & Rendite

Der Stuttgarter Büroinvestmentmarkt hat das Jahr 2017 mit einem sehr guten Jahresergebnis beendet. Insgesamt sind in der Baden-Württembergischen Landeshauptstadt 1,12 Mrd. Euro in Büroimmobilien geflossen, womit der langjährige Durchschnitt deutlich übertroffen worden ist. Dennoch bewegt sich das Transaktionsvolumen damit leicht unter dem Vorjahresniveau in Höhe von 1,14 Mrd. Euro. Getragen wurde das positive Jahresergebnis u.a. auch durch Großdeals, wie dem Verkauf des Mercedes-Benz Bank Gebäudes in der Siemensstraße von Hines an die Baden-Württemberg Stiftung gGmbH für ca. 120 Mio. Euro oder auch dem Erwerb des „Bollwerk“ durch Dream Global REIT für 92 Mio. Euro.

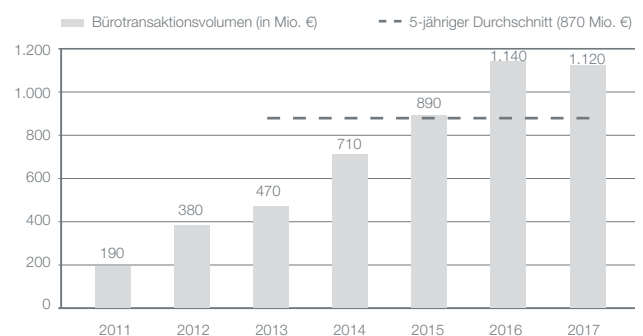
Die ausgeprägte Nachfrage nach Büroimmobilien in Stuttgart, auch seitens internationaler Investoren, hat in 2017 weiteren Druck auf die Spitzenrendite ausgeübt. Im Vergleich zu 2016 ist diese um weitere 30 Basispunkte auf aktuell 3,55 % gesunken. Damit ist in Stuttgart ein neuer Preisrekord im Segment der Büroimmobilien erreicht.

### Investorentyp & Herkunft

Die Marktaktivitäten in Stuttgart wurden in 2017 in hohem Maße von ausländischen Akteuren geprägt. Diese sind für ein Ankaufovervolumen von rund 760 Mio. Euro (68,0%-Anteil) verantwortlich. US-amerikanische sowie französische Anleger treten hierbei mit Marktanteilen von 21,4 % und 19,6 % hervor. Deutsche Marktteilnehmer haben Stuttgarter Büroimmobilien für rund 350 Mio. Euro erworben (32,0%-Anteil). Im Hinblick auf die Verteilung nach Investorentyp zeigt sich ein sehr eindeutiges Bild, wonach „Asset-/Fondsmanager“ mit 53,0 % marktbestimmend sind.

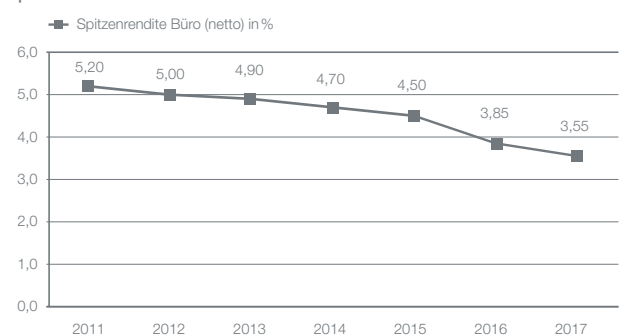
Auch in Stuttgart unterstützt die sehr gute Büromarktperformance mit einem Leerstand nahe an der Fluktuationsreserve sowie steigenden Mieten das ausgeprägte Anlegerinteresse. Somit kann für das Jahr 2018 erneut mit regen Aktivitäten gerechnet werden, die in einem überdurchschnittlichen Büroinvestmentvolumen über dem Durchschnitt von 870 Mio. Euro münden sollten.

### Transaktionsvolumen



Quelle: NAI apollo group

### Spitzenrendite



Quelle: NAI apollo group

### Top-3-Transaktionen

1. Mercedes-Benz Bank Gebäude, Siemensstraße 7 durch Baden-Württemberg Stiftung gGmbH für ca. 120.000.000 €
2. Mittlerer Pfad 13-15 durch La Française Real Estate Partners für ca. 95.000.000 €
3. Bollwerk, Fritz-Elsas-Straße 31 durch Dream Global REIT für ca. 92.000.000 €

# BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER STUTTGART

## Flächenumsatz

Der Stuttgarter Büroflächenmarkt ist im Jahr 2017 durch eine spürbare Abnahme der Marktaktivitäten gekennzeichnet. Der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer beläuft sich auf insgesamt 259.000 m<sup>2</sup>, womit der Vorjahresrekord um 39,6% unterschritten worden ist. Dies ist maßgeblich mit der stark gesunkenen Flächenverfügbarkeit sowie der sehr hohen Eigennutzerquote im Vorjahr erklärbar.

Gleichwohl zählt auch in 2017 ein Eigennutzerprojekt mit rund 50.000 m<sup>2</sup> in Leinfelden-Echterdingen neben der Anmietung von ca. 11.500 m<sup>2</sup> im Gewerbegebiet Stuttgart-Vaihingen zu den größten Umsatzbringern des Jahres. Beide Abschlüsse erfolgten durch die Daimler AG. Zudem hat die Anwaltskanzlei CMS Hasche Sigle rund 11.300 m<sup>2</sup> in einer Projektentwicklung am Rotebühlplatz angemietet. Insgesamt sind Deals oberhalb von 5.000 m<sup>2</sup> für fast die Hälfte des Umsatzes verantwortlich.

Entsprechend der Großdeals dominieren Unternehmen aus dem Bereich „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“, die mit fast 40% des Gesamtvolumens marktprägend sind. Damit behauptet diese traditionell starke Branche die Pole-Position. Infolge der Projektentwicklung durch die Daimler AG weist der Teilmarkt Leinfelden-Echterdingen mit über 60.000 m<sup>2</sup> den höchsten Flächenumsatz auf. Dahinter folgen Vaihingen/Möhringen und die Stuttgarter City.

## Angebot & Nachfrage

Die Flächenverfügbarkeit hat im Jahresverlauf 2017 weiter deutlich abgenommen. Zum Ende des vierten Quartals beträgt die Leerstandsquote nur noch 2,3%. Hierbei zeigt sich die angespannte Lage nicht nur in den zentralen, sondern mittlerweile auch in den peripheren Lagen. Projektierungen werden im Jahr 2018 zu keiner Entspannung der Angebotsseite führen, da lediglich nur noch knapp ein Fünftel der geplanten Fläche frei verfügbar ist. Der Großteil der Projekte entfällt auf Eigennutzer.

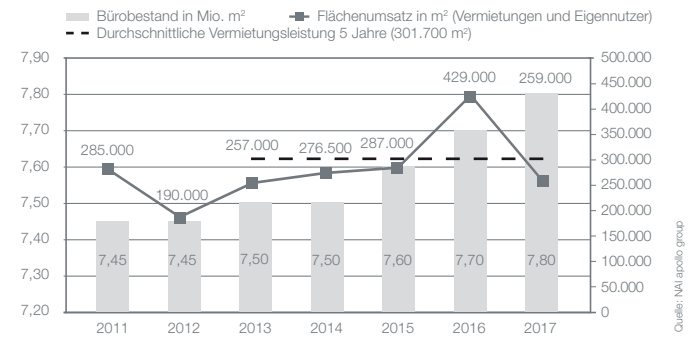
## Mieten

Der eklatante Nachfrageüberhang hat das Mietniveau des Stuttgarter Büromarktes weiter steigen lassen. Entsprechend ist die Spitzenmiete zum Ende des Jahres 2017 um 1,60 €/m<sup>2</sup> auf aktuell 24,10 €/m<sup>2</sup> angestiegen. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem Plus von 7,1%. Die Durchschnittsmiete hat um 3,1% auf 13,20 €/m<sup>2</sup> zugelegt. Unter den gegenwärtigen Marktbedingungen wird sich die positive Mietpreisentwicklung auch in den kommenden Monaten fortsetzen.

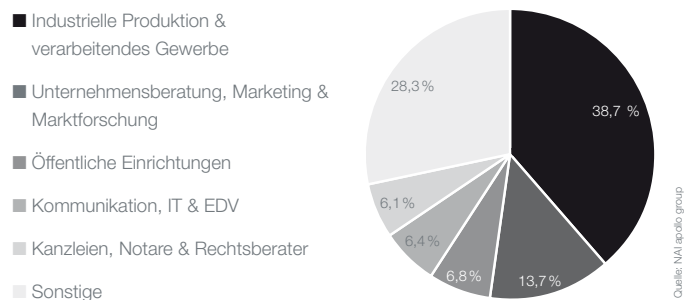
## Prognose

Der Stuttgarter Büromarkt wird auch im Jahr 2018 durch den ausgeprägten Angebotsmangel charakterisiert sein. So sollten Großgesuche vermehrt in Randlagen fündig werden, wo noch Entwicklungspotenziale für neue Projektierungen vorhanden sind. Infolgedessen kann für das Gesamtjahr ein Flächenumsatz von bis zu 250.000 m<sup>2</sup> prognostiziert werden, bei gleichzeitig weiter abnehmender Flächenverfügbarkeit sowie steigenden Büromieten.

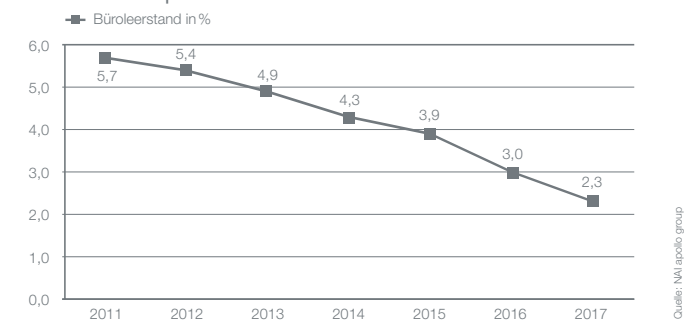
## Bestand & Umsatz



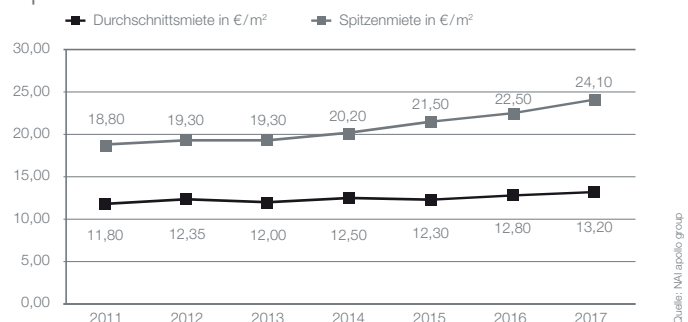
## Umsatz nach Branchen



## Leerstandsquote



## Spitzen- & Durchschnittsmiete



## Top-3-Umsätze

1. Fasanenweg, Leinfelden-Echterdingen durch Daimler AG über 50.000 m<sup>2</sup>
2. Stuttgart-Vaihingen durch Daimler AG über 11.500 m<sup>2</sup>
3. Theodor-Heuss-Straße, Stuttgart durch CMS Hasche Sigle über 11.300 m<sup>2</sup>





## BÜROINVESTMENT DÜSSELDORF

### Transaktionsvolumen & Rendite

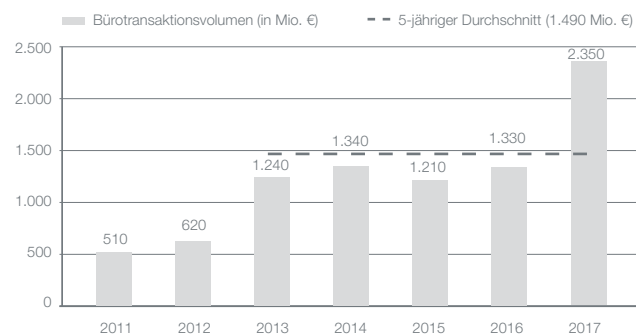
Der Düsseldorfer Büroinvestmentmarkt konnte in 2017 nicht nur an die bereits guten Ergebnisse der Vorjahre anknüpfen, sondern diese mit einem neuen Rekordresultat mehr als deutlich übertreffen. Insgesamt wurden Büroinvestments in Höhe von 2,35 Mrd. Euro verzeichnet, womit der Vorjahreswert um 76,7 % übertroffen worden ist. Im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt (1,49 Mrd. Euro) erreicht der Jahreswert 2017 ebenfalls ein deutliches Plus von 57,3 %. Hierzu haben maßgeblich Großdeals beigetragen, wie beispielsweise der Verkauf eines Teils des Vodafone-Campuses an Mirae Asset Global Investments für rund 280 Mio. Euro oder der Erwerb des "MIK" durch Quantum für koreanische institutionelle Investoren unter der Führung von Capstone Asset Management für ca. 240 Mio. Euro. Als Folge der ausgeprägten Nachfrage nach Büroimmobilien in Düsseldorf ist ein Rückgang der Spitzenrendite für Büroimmobilien im Jahresverlauf 2017 um 35 Basispunkte auf nun 3,60 % zu verzeichnen.

### Investorentyp & Herkunft

Während einheimische Akteure mit fast 950 Mio. Euro nahezu in gleichem Maße wie im Vorjahr in Düsseldorfer Büroimmobilien investiert haben, konnten ausländische Investoren ihre Aktivitäten deutlich steigern. In Summe haben diese für 1,41 Mrd. Euro angelegt, wodurch sie in 2017 für den Großteil des getätigten Bürotransaktionsvolumens verantwortlich sind. Unter den ausländischen Investoren stechen südkoreanische sowie französische Anleger mit Marktanteilen von 24,1 % bzw. 12,8 % hervor. Zu den stärksten Anlegergruppen des Jahres sind „Asset- / Fondsmanager“ (41,5 %-Anteil) und „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ (26,8 %-Anteil) zu zählen.

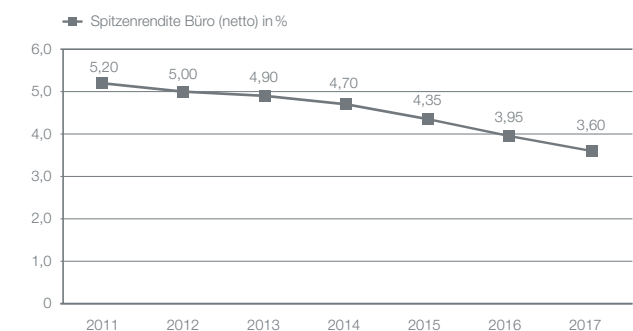
Die Büromarktentwicklung gepaart mit dem großen Investoreninteresse, vor allem seitens internationaler Anleger, wird sich auch im Jahr 2018 im Bürotransaktionsvolumen widerspiegeln. Insofern kann ebenfalls von einem überdurchschnittlichen Büroinvestmentvolumen ausgegangen werden.

### Transaktionsvolumen



Quelle: NAI Apollo group, nachfolgend enthält Marktgebiet Ratingen, Neuss, Erkrath und Hilden

### Spitzenrendite



Quelle: NAI Apollo group

### Top-3-Transaktionen

1. Vodafone-Campus-Gebäude, Viersener Straße 52-54 durch Mirae Asset Global Investments für ca. 282.000.000 €
2. MIK, Friedrichstraße 62-80 durch Capstone Asset Management für ca. 240.000.000 €
3. New Office, Hansaallee 1 durch Triuva für ca. 200.000.000 €

# BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER DÜSSELDORF

## Flächenumsatz

Der Düsseldorfer Büroflächenmarkt inklusive Ratingen, Neuss, Erkrath und Hilden hat sich nach einem positiven ersten Halbjahr in der zweiten Jahreshälfte 2017 verhalten entwickelt. In Summe ist ein Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 381.000 m<sup>2</sup> erfasst worden. Damit liegt es sowohl leicht unter dem Vorjahresergebnis als auch unter dem langjährigen Durchschnitt.

Das Umsatzgeschehen ist nahezu ausgeglichen durch alle Größenklassen geprägt worden. Besonders positiv sticht hierbei die Zunahme der Deals oberhalb von 10.000 m<sup>2</sup> auf vier hervor. Zu diesen zählen die Abschlüsse der HSBC an der Hansaallee über ca. 20.000 m<sup>2</sup>, der Creditreform über 14.000 m<sup>2</sup> in Neuss, des Bankhauses Lampe über rund 13.000 m<sup>2</sup> in der Schwannstraße sowie der Berufsgenossenschaft Holz und Metall über 11.200 m<sup>2</sup> in der Arcadiastraße in Rath. Die Großabschlüsse spiegeln sich auch klar in der Umsatzverteilung nach Branchen wider. So dominieren Unternehmen aus dem Bereich „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ das Marktgeschehen. Daneben sind hohe Umsatzanteile durch die Branche „Unternehmensberatung, Marketing & Marktforschung“ erzielt worden. Zu den gefragtesten Lagen zählt im Jahr 2017 der Teilmarkt Seestern, auf den über 40.000 m<sup>2</sup> des Umsatzvolumens entfällt. Dahinter folgen Derendorf und die Innenstadt.

## Angebot & Nachfrage

Infolge einer positiven Nettoflächenabsorption ist die Flächenverfügbarkeit im Jahr 2017 gesunken. Aktuell beläuft sich die Leerstandsquote auf 7,7%, die somit innerhalb der letzten zwölf Monate um 0,7 %-Punkte abgenommen hat. Aufgrund hoher Vorvermietungsquoten werden derzeitige Projektentwicklungen kurzfristig zu keiner Angebotsausweitung führen. So werden in 2018 über 90.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt, wovon jedoch nur noch rund 30% dem Markt zur Verfügung stehen.

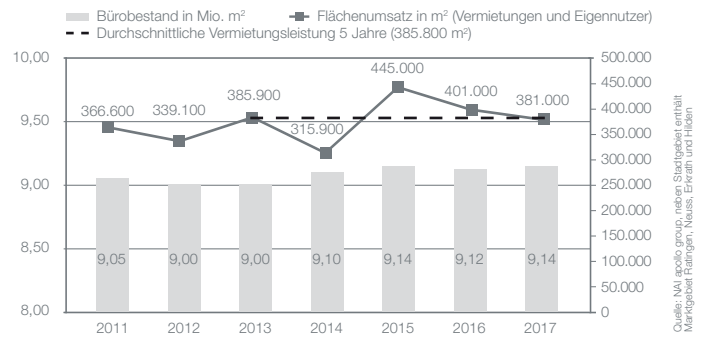
## Mieten

Die Spitzenmiete im Düsseldorfer Markt ist im vierten Quartal 2017 um 0,50 €/m<sup>2</sup> auf 27,00 €/m<sup>2</sup> angestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies ein Plus von 1,9%. Das Niveau der Durchschnittsmiete liegt aktuell stabil bei 14,70 €/m<sup>2</sup>. Mit zunehmender Flächenknappheit in zentralen Lagen ist ein weiterer Anstieg der Mieten möglich.

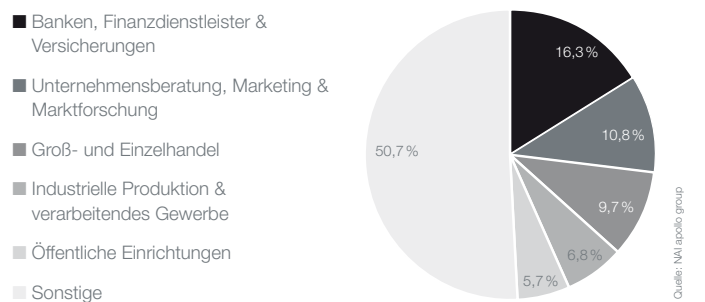
## Prognose

Aktuelle Großgesuche deuten auf lebhaftes Marktaktivitäten in 2018 hin, was auch durch positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen gestützt wird. Dementsprechend wird ein Flächenumsatz im Bereich von 400.000 m<sup>2</sup> für realistisch gehalten. Mit einer weiteren Abnahme der Flächenverfügbarkeit sollte sich die positive Mietpreisentwicklung fortsetzen.

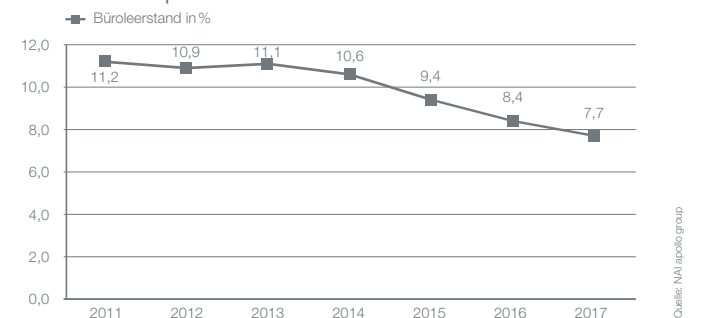
## Bestand & Umsatz



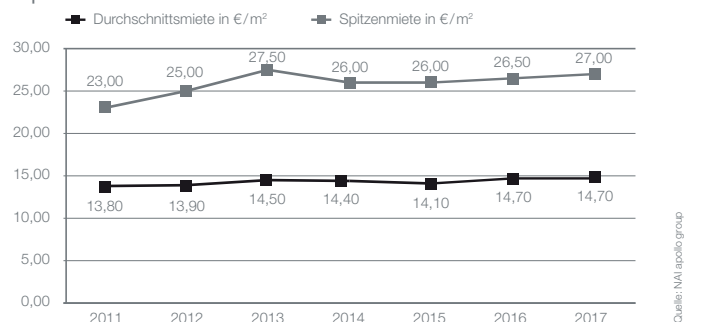
## Umsatz nach Branchen



## Leerstandsquote



## Spitzen- & Durchschnittsmiete



## Top-3-Umsätze

1. Hansaallee, Düsseldorf durch HSBC über 20.000 m<sup>2</sup>
2. Stresemann-Allee, Neuss durch Creditreform über 14.000 m<sup>2</sup>
3. Schwannstraße 10, Düsseldorf durch Bankhaus Lampe über 13.000 m<sup>2</sup>



## BÜROINVESTMENT KÖLN/BONN

### Transaktionsvolumen & Rendite

Das Jahr 2017 beschert dem Büroinvestmentmarkt der Stadt Köln ein weiteres Rekordjahr. Die Domstadt steht bei den Investoren hoch im Kurs und hat sich unter den Top-7 weiter etabliert. Insgesamt sind in 2017 1,47 Mrd. Euro in Kölner Büroimmobilien geflossen, womit der Vorjahresrekord um rund 70 Mio. Euro übertroffen worden ist. Insbesondere die hohe Anzahl an großvolumigen Transaktionen hat in diesem Jahr maßgeblichen Einfluss auf das Jahresergebnis genommen.

Aufgrund des beständig großen Investoreninteresses am Standort Köln kam es im Jahresverlauf 2017 zu einer weiteren Korrektur der Spitzenrendite für Top-Büroobjekte auf 3,50 %.

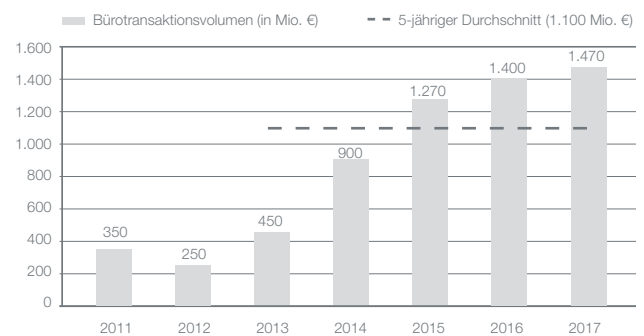
### Investorentyp & Herkunft

Auf Käuferseite waren im Jahr 2017 die „Asset- / Fondsmanager“ besonders aktiv und positionierten sich auf dem Spitzenplatz. Dahinter reihen sich „Projektentwickler / Bauträger“ auf dem zweiten Platz ein. Auf der Verkäuferseite generierten letztgenannte das höchste Transaktionsvolumen. Dahinter folgen nahezu gleichauf „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ sowie „Private-Equity-Fonds“.

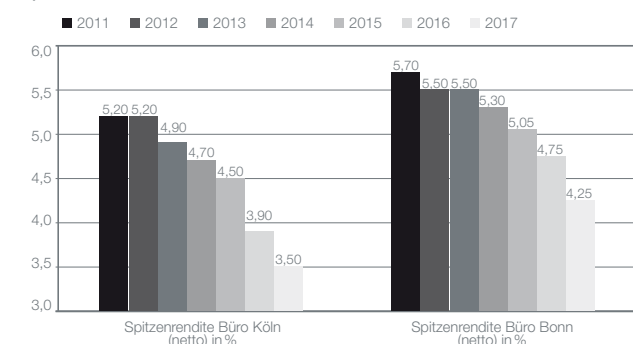
Internationale Käufer konnten auch 2017 ihre Marktanteile aus dem Vorjahr ausbauen. Damit ist der Großteil des Transaktionsvolumens einer internationalen Kapitalquelle zuordenbar. Insbesondere „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ traten dabei als Käufer in Erscheinung.

Auch in den kommenden Monaten wird das Interesse an Immobilieninvestments in Köln groß bleiben. Anleger schätzen weiterhin vor allem die geringe Volatilität. Allerdings übertrifft die vorhandene Nachfrage das aktuelle Angebot um ein Vielfaches. Dennoch hat der Kölner Investmentmarkt genügend Potenzial, um ein vergleichbares Ergebnis auch 2018 zu erreichen.

### Transaktionsvolumen



### Spitzenrendite



### Top-3-Transaktionen

1. HBC-Zentrale, Leonard-Tietz-Straße durch Swiss Life Asset Managers für ca. 100.000.000 €
2. Deutsche-Bank-Ensemble, An den Dominikanern 11-27, Andreaskloster 5-19 und Unter Sachsenhausen 1-3 durch Momeni
3. Franz-Geuer-Straße 10 durch Cresco Capital Group



## BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER KÖLN

### Flächenumsatz

Der Kölner Büroimmobilienmarkt erzielte in 2017 einen Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 285.000 m<sup>2</sup> (2016: 380.000 m<sup>2</sup>). Damit konnte der Kölner Büromarkt den Rekord aus 2016 zwar nicht wiederholen, das Ergebnis liegt aber auf dem Level des 10-Jahresdurchschnitts von aktuell ca. 288.600 m<sup>2</sup> und entspricht ebenfalls einem der höchsten Werte seit Beginn der Datenerhebung in Köln.

Für dieses positive Ergebnis sorgte u.a. die gute Anzahl an Großvermietungen über 10.000 m<sup>2</sup> Bürofläche. In diesem Bereich konnten in Summe 54.800 m<sup>2</sup> durch drei Abschlüsse zum Gesamtergebnis beitragen. Dies entspricht ca. 19% der Gesamtjahresleistung. Leuchtturmprojekt ist der Neubau der STRABAG AG mit ca. 17.000 m<sup>2</sup> in Köln-Deutz. Im selben Stadtteil wurde darüber hinaus die Anmietung des Bundesamtes für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben mit ca. 18.800 m<sup>2</sup> gezählt. Die Vermietung von 19.000 m<sup>2</sup> in Köln-Zollstock an die Universität zu Köln konnte ebenfalls als Vermietung über 10.000 m<sup>2</sup> zu dem guten Ergebnis beitragen.

Erneut führt die Branche „öffentliche Einrichtungen“ die Branchenverteilung an, die mit ca. 46.000 m<sup>2</sup> und 16% des Umsatzes zum Gesamtjahresergebnis beiträgt, gefolgt von der Dienstleistungsbranche. Im Gegensatz zum Vorjahr war aber nicht die Stadt Köln, sondern die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sowie die Universität zu Köln der Nachfragetreiber. Im Ranking der Bürolagen liegen die Innenstadt (29%), Deutz (16%) und Mülheim / Schanzenstraße (13%) auf den ersten Plätzen.

### Angebot & Nachfrage

Durch die gute Vermietungsleistung auf 10-Jahresniveau in 2017 sinkt der Leerstand weiter und liegt nun bei 310.000 m<sup>2</sup> bzw. 3,9%. Das Fallen unter die 5%-Grenze bedeutete bereits im Vorjahr das Unterschreiten der wichtigen Fluktuationsreserve einer Großstadt. Dies ist weiterhin als absolut kritisch zu bewerten. Auch aus diesem Grund ist die Anzahl an projektierten Büroimmobilien deutlich angestiegen, um die Nachfrage auch in den kommenden Jahren decken zu können. In Köln befinden sich zu Ende 2017 rund 221.000 m<sup>2</sup> Büroflächen im Bau, welche in den Jahren 2018 bis 2019 fertiggestellt werden.

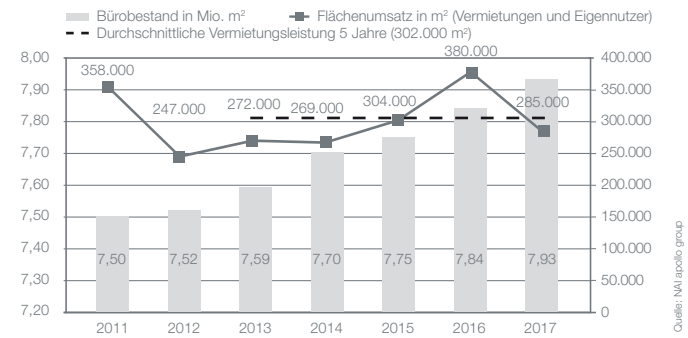
### Mieten

Die Spitzenmiete konnte in 2017 ein Niveau von 21,56 €/m<sup>2</sup> (Vorjahreszeitraum: 21,04 €/m<sup>2</sup>) erzielen. Diese wurde im Mediapark, im Belgischen Viertel und im Umfeld des Gerling Quartiers am Kaiser-Wilhelm-Ring sowie in hochwertigen Büroprojekten in der Innenstadt und Deutz erzielt. Die Durchschnittsmiete in Köln stieg auch in 2017 weiterhin durch die anhaltend geringe Bautätigkeit und die hohe Anzahl an Projektvermietungen an. Die Durchschnittsmiete lag 2017 so bei 12,47 €/m<sup>2</sup> (2016: 11,85 €/m<sup>2</sup>).

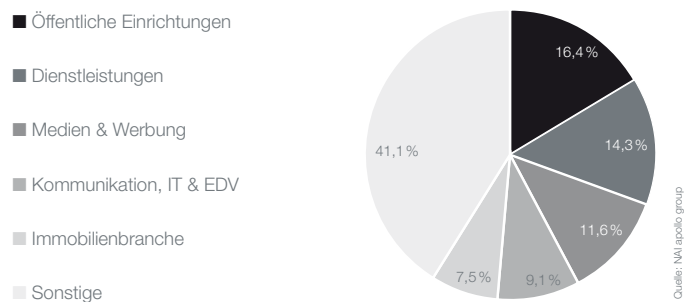
### Prognose

Für 2018 wird erneut ein Ergebnis knapp unter der 300.000 m<sup>2</sup>-Marke erwartet. Einige bereits heute bekannte Mietvertragsabschlüsse mit aufschiebenden Bedingungen lassen einen positiven Blick auf 2018 werfen. So wird auch das Mietniveau in den kommenden 12 Monaten einem deutlicheren Anstieg unterliegen. Ebenfalls wird die Leerstandsrate aufgrund der mangelnden Neubautätigkeit weiterhin in Richtung 3% sinken.

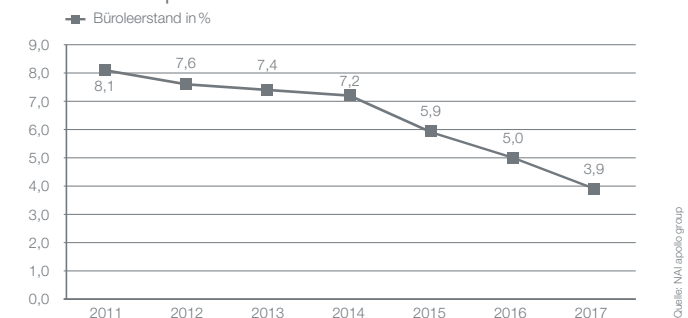
### Bestand & Umsatz



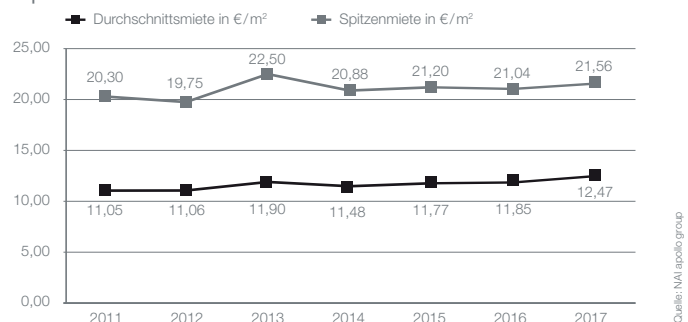
### Umsatz nach Branchen



### Leerstandsquote



### Spitzen- & Durchschnittsmiete



### Top-3-Umsätze

1. Köln-Zollstock durch Universität zu Köln über 19.000 m<sup>2</sup>
2. Köln-Deutz durch Bundesamt für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben über 18.800 m<sup>2</sup>
3. Köln-Deutz durch Strabag AG über 17.000 m<sup>2</sup>

# BÜROVERMIETUNG BONN

## Flächenumsatz

Der Bonner Büroflächenmarkt erzielte im Jahr 2017 einen Flächenumsatz von 98.500 m<sup>2</sup> (2016: 92.925 m<sup>2</sup>). Damit konnte der Bonner Büromarkt das gute Vorjahresergebnis aus 2016 trotz akutem Flächenmangel übertreffen.

Das positive Ergebnis ist hauptsächlich durch die Mietvertragsabschlüsse ab 5.000 m<sup>2</sup> zu begründen. Allein zwei Großvermietungen über 10.000 m<sup>2</sup> konnten im Jahr 2017 abgeschlossen werden, die zusammen rund 23 % der Gesamtjahresleistung entsprechen. Die größte Einzelvermietung bildet die Neuvermietung der ehemaligen SolarWorld-Flächen an die BWI GmbH am Bonner Hafen (Nordstadt) mit insgesamt 12.050 m<sup>2</sup> Bürofläche. Als zweitgrößte Vermietung ist die rund 10.500 m<sup>2</sup> große Mietfläche des Informationstechnikzentrums Bund im ersten Halbjahr 2017 zu nennen. Die Deutsche Post DHL Group hat darüber hinaus eine rund 8.500 m<sup>2</sup> große Fläche in der Bonner Nordstadt angemietet.

Die Branchenverteilung war auch im Jahr 2017 durch die öffentliche Hand geprägt. So wurden die beiden größten Anmietungen von öffentlichen Verwaltungsstellen abgeschlossen. Daher ist die Branche der „öffentlichen Einrichtungen“ mit über 41 % deutlich der Branchenprimus. Im Ranking der Bonner Büromarktzonen bilden die Bonner Citylage (Innenstadt, Nordstadt, Südstadt, Weststadt) mit mehr als 55 %, das Bonner Bundesviertel mit 22 % und Bonn-Bad Godesberg mit 14 % das führende Trio.

## Angebot & Nachfrage

Durch die erneut gute Vermietungsleistung konnte das leichte Hoch der Leerstandsquote zum Halbjahr 2017 (3,2 %) nicht gehalten werden. Der Leerstand bleibt mit 2,5 % weiterhin überaus kritisch und beendet das Jahr 2017 auf einem ähnlichen Niveau wie bereits das Jahr 2016 (2,4 %). Insgesamt konnten im Laufe des Jahres 2017 lediglich 15.100 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt werden. Darüber hinaus sind 9.800 m<sup>2</sup> Bürofläche in den realisierten Immobilien bereits vermietet. Lediglich die fertiggestellten Flächen im Projekt „Bonnjour“ bieten noch vakante Büroflächen.

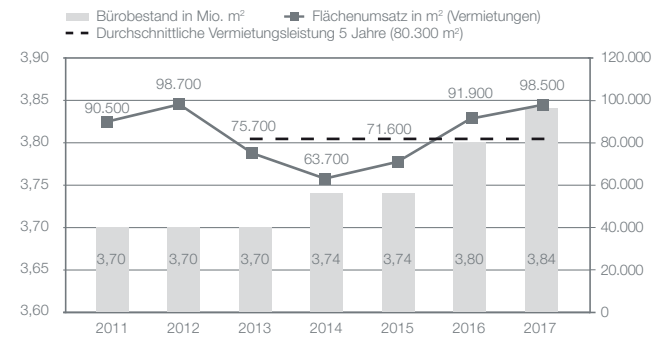
## Mieten

Die Durchschnittsmiete konnte sich vom Negativtrend zum Halbjahr 2017 (10,57 €/m<sup>2</sup>) gut erholen und beendet das Jahr 2017 mit 12,22 €/m<sup>2</sup>. Das Endjahresergebnis von 2016 mit 13,06 €/m<sup>2</sup> konnte nicht wiederholt werden. Dies bedeutet einen Rückgang von ca. 6,4 %. Die Spitzenmiete konnte im Jahr 2017 das Niveau des Vorjahres mit 20,33 €/m<sup>2</sup> (2016: 20,45 €/m<sup>2</sup>) halten und wurde im Bonner Bundesviertel sowie in der Bonner Citylage (Südstadt) erzielt.

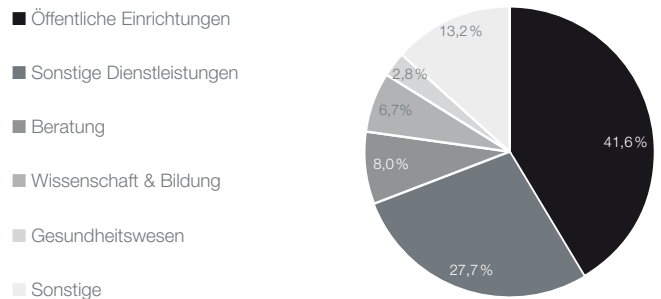
## Prognose

Für 2018 ist ein Flächenumsatz von über 100.000 m<sup>2</sup> Bürofläche prognostizierbar. Diese offensive Einschätzung ist mit der Anfang 2018 zu erwartenden Großvermietung im Projekt „Neuer Kanzlerplatz“ zu begründen. Infolgedessen ist davon auszugehen, dass sich die Durchschnittsmiete auch etwas nach oben korrigieren wird. Die Spitzenmiete wird sich im Jahr 2018 stabil entwickeln, da verschiedene Neubauprojekte diesen Mietzins aufrufen und für die Neuentwicklungen bereits erste Anmietungsgespräche abgeschlossen wurden.

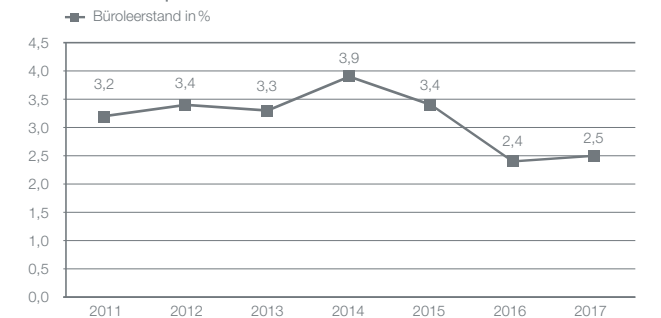
## Bestand & Umsatz



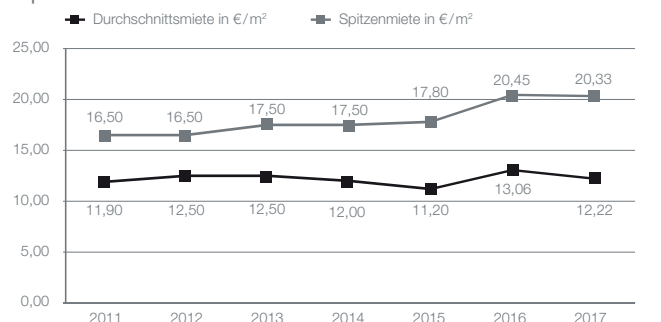
## Umsatz nach Branchen



## Leerstandsquote



## Spitzen- & Durchschnittsmiete



## Top-3-Umsätze

1. Bonn-Nordstadt durch BWI GmbH über 12.050 m<sup>2</sup>
2. Bad Godesberg durch Informationstechnikzentrum Bund über 10.500 m<sup>2</sup>
3. Bonn-Nordstadt durch Deutsche Post DHL Group über 8.500 m<sup>2</sup>



## BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER ULM

### Flächenumsatz, Bestand & Angebot

Die Nachfrage auf dem Ulmer Büroflächenmarkt war in 2017 im Gegensatz zum Vorjahr 2016 leicht rückläufig. Infolgedessen lag der Umsatz durch Vermietungen und Eigennutzer bei 15.500 m<sup>2</sup> und damit rund 20 % unter dem Ergebnis aus 2016. Dabei konzentrierten sich die Marktaktivitäten vorwiegend auf Vermietungen von Kleinflächen bis 500 m<sup>2</sup>. Das unbefriedigende Flächenangebot sorgte parallel dazu, dass Vertragslaufzeiten tendenziell kürzer bzw. mit entsprechenden Sonderkündigungsrechten versehen wurden. Der Büroflächenbestand Ulms ist durch eine geringe Fertigstellungsquote konstant geblieben. Dies liegt im Wesentlichen an den fehlenden Grundstücken, vor allem in innerstädtischen Bürolagen, aber auch in den verkehrsgünstigen, dienstleistungsorientierten Gewerbegebieten. Es ist zu erwarten, dass die Fertigstellungen weiterer Flächen in Ulm, verbunden mit der leicht gesunkenen Büroflächennachfrage zu einer Entspannung des Marktes führen wird. Der Leerstand ist konstant auf niedrigem Niveau geblieben. Zum Ende des Jahres 2017 beträgt die Quote 4,0 %.

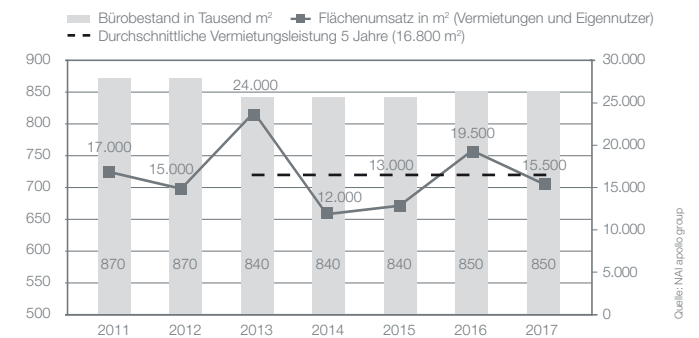
### Mieten

Die Durchschnittsmiete ist in 2017 auf konstant hohem Niveau verblieben, während die Spitzenmiete aufgrund einiger kleinerer Abschlüsse in Neubaufertigstellungen in der Citylage auf 15,50 €/m<sup>2</sup> angestiegen ist. Infolge des prognostizierten Flächenzuwachses sowie des wachsenden Wettbewerbs mit Neu-Ulm ist zu erwarten, dass die Durchschnittsmiete in den nächsten Jahren leicht sinken wird.

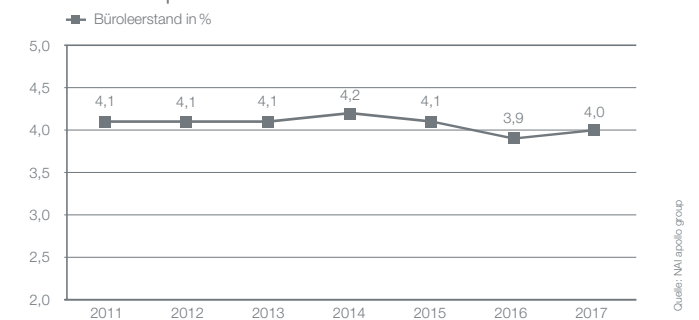
### Prognose

Infolge einer zunehmenden Flächennachfrage kann für das Jahr 2018 ein Flächenumsatz über dem Vorjahresniveau prognostiziert werden. Die Marktaktivitäten werden sich dabei erneut vornehmlich auf das kleinteilige Segment konzentrieren. Daneben wird sich die erwartete Zunahme des Flächenangebots sowohl erhöhend auf die Leerstandsquote aus als auch stabilisierend auf das Mietniveau auswirken.

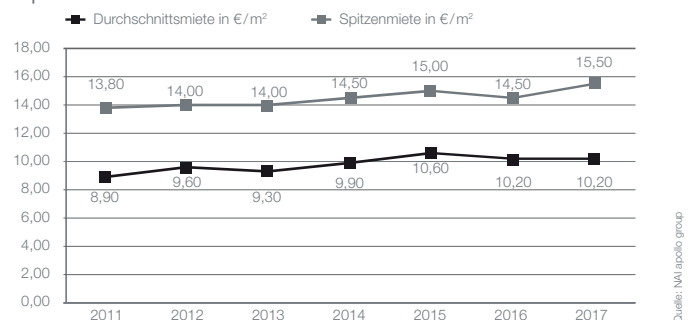
### Bestand & Umsatz



### Leerstandsquote



### Spitzen- & Durchschnittsmiete







## BÜROINVESTMENT RUHRGEBIET

### Transaktionsvolumen & Rendite

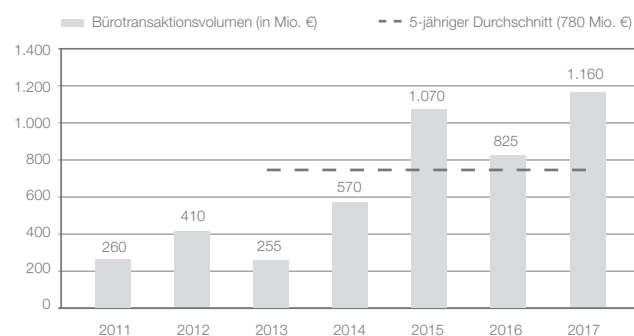
Der Bürotransaktionsmarkt im Ruhrgebiet ist im Jahr 2017 durch eine spürbare Zunahme der Marktaktivitäten geprägt. So beträgt das Büroinvestmentvolumen 1,16 Mrd. Euro, womit nicht nur der Vorjahreswert um 40,6% übertroffen worden ist, sondern zudem der bisher höchste Umsatz seit 2011 erfasst wurde. Das sehr gute Ergebnis ist maßgeblich durch den Anstieg von Deals oberhalb von 25 Mio. Euro gekennzeichnet. Dementsprechend ist auch der durchschnittliche Preis je Transaktion von rund 12,5 Mio. Euro im Jahr 2016 auf nun über 15 Mio. Euro angestiegen.

Die unverändert hohe Nachfrage sowohl nach Core- als auch Value-add-Objekten in den B-Standorten zeigt sich auch im Jahr 2017 in einer deutlichen Renditereduktion in den Ruhrgebietsstädten. So liegt die Abnahme der Bürospitzenrendite in den Revierstandorten Essen und Dortmund im Jahresvergleich bei 0,65%- und 0,70%-Punkten. Hierbei hat sich Dortmund der Stadt Essen angenähert, weshalb Ende 2017 nun beide mit einer Spitzenrendite von 4,70% die teuersten Standorte des Ruhrgebietes sind.

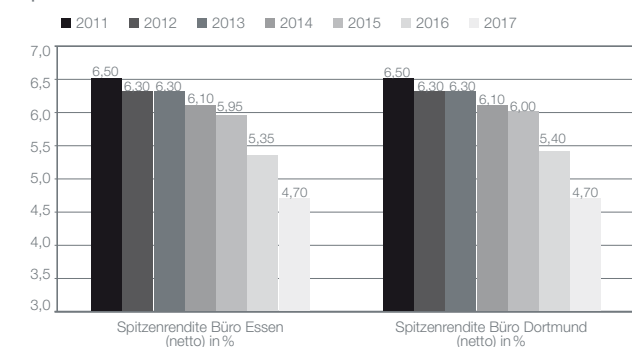
### Investorentyp & Herkunft

Der Büroinvestmentmarkt des Ruhrgebietes ist wie auch in den Vorjahren in 2017 primär durch deutsche Investoren gekennzeichnet. In Summe sind diese für fast 900 Mio. Euro bzw. 80,3% des Marktgeschehens verantwortlich. Hinsichtlich der Investorentypen ist die Region traditionell durch eine Vielzahl an Akteursgruppen geprägt. Infolge der Kleinteiligkeit des Bürobestandes im Ruhrgebiet spielt sich lediglich 23,2% des Transaktionsvolumens für Büros oberhalb von 50 Mio. Euro ab. Mit 33,7% Marktanteil liegt der Anlageschwerpunkt im Segment von 10 bis 25 Mio. Euro. Die gute Büromarktentwicklung der Ruhrgebietsstandorte, gepaart mit Spitzenrenditen, die im Vergleich zu den A-Standorten noch günstig erscheinen, wird auch in den kommenden Monaten für ein hohes Anlegerinteresse sorgen. Dementsprechend wird für das Jahr 2018 ein Bürotransaktionsvolumen deutlich oberhalb des langjährigen Durchschnitts von 780 Mio. Euro erwartet.

### Transaktionsvolumen



### Spitzenrendite



### Top-3-Transaktionen

1. Westfalentower, Westfalendamm 87, Dortmund durch Patrizia
2. HCC Harenberg City Center Dortmund, Königswall 21 durch GEG German Estate Group für ca. 70.000.000 €
3. House of Elements, Straßburger Straße, Essen durch Family-Office Kröger-Rück

## BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER ESSEN

### Flächenumsatz

Mit einem Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 124.000 m<sup>2</sup> erzielt der Essener Büroflächenmarkt 2017 ein gutes Ergebnis auf dem Niveau des langfristigen Durchschnittswertes (10 Jahresdurchschnitt: rund 125.500 m<sup>2</sup>). Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein deutliches Umsatzplus von rund 31%. Auf Mietverträge entfallen 116.000 m<sup>2</sup> des Flächenumsatzes, nur 8.000 m<sup>2</sup> wurden von Unternehmen zur eigenen Nutzung erworben oder gebaut. So erreicht die Eigennutzerquote mit nur 6% den in Essen zweitniedrigsten jemals errechneten Wert. Für die größten Mietverträge zeichnen sich die Essener Konzerne verantwortlich. Der Projektentwickler Lang & Cie. errichtet am Rande der nördlichen Innenstadt an der Altenessener Straße 37-39 den RWE-Campus. RWE mietete hier 18.500 m<sup>2</sup> und wird die Flächen bis 2020 beziehen. Bereits an ihren Schreibtischen an der Rellinghauser Straße 1-3 sitzen mehrere hundert Mitarbeiter von thyssenkrupp. Der Mischkonzern mietete 12.200 m<sup>2</sup> Bürofläche im „RellingHaus“ gegenüber dem Essener Hauptbahnhof.

### Angebot & Leerstand

Die Leerstandsquote hat sich trotz der hohen Vermietungsleistung binnen Jahresfrist von rund 5,6% auf jetzt 7,0% erhöht, was einer kurzfristig verfügbaren Angebotsreserve von rund 220.000 m<sup>2</sup> entspricht. Dies resultiert aus der Bezugsfertigkeit von großen Revitalisierungsprojekten, deren Flächen nun relativ zeitgleich auf den Markt kamen. Allein die Fertigstellung des City-Tower (ehemals GFKL-Hochhaus) und FAKT-Tower (ehemaliges Thyssen-Hochhaus) sowie verfügbare Flächen in der Karstadt-Zentrale erhöhten die Angebotsreserve um über 60.000 m<sup>2</sup>. Die spekulativen Revitalisierungen haben für den Büromarkt die positive Konsequenz, dass das Angebot an hochwertigen Flächen signifikant gestiegen ist. Der Anteil an Flächen im Erstbezug hat sich damit zum Vorjahr auf aktuell 15.500 m<sup>2</sup> fast verdoppelt.

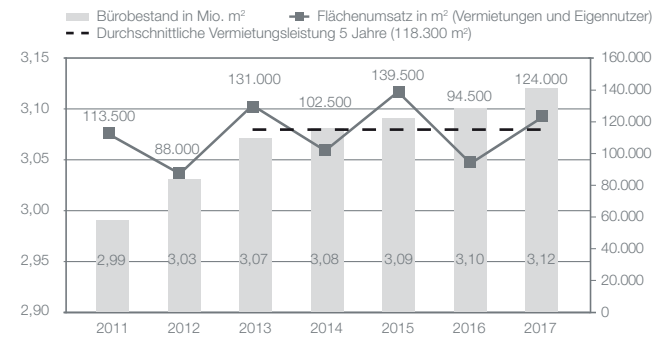
### Mieten

Die Bürospitzenmiete lag 2017 bei 14,50 €/m<sup>2</sup>, womit diese im Vergleich zu 2016 um 3,6% angestiegen ist. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich von 9,94 €/m<sup>2</sup> (2016) auf jetzt 11,15 €/m<sup>2</sup>, was maßgeblich auf mehr Abschlüsse in Neubauten (zu höheren Projektmieten) zurückzuführen ist.

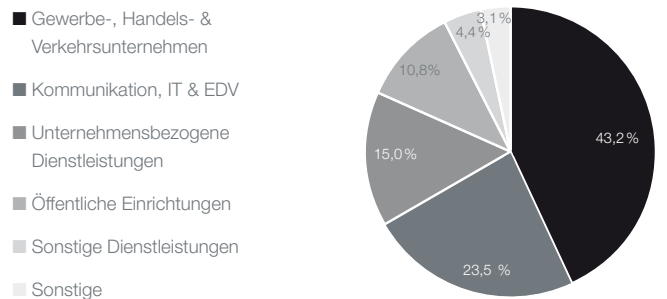
### Prognose

Eine weiterhin rege Nachfrage und eine auch qualitativ gute Angebotsreserve lassen äußerst zuversichtlich ins neue Büromarktjahr blicken. Bereits heute sind in Essen Büroflächenumsätze im Volumen von knapp 100.000 m<sup>2</sup> als nahezu sicher bekannt. Für 2018 wird ein Fertigstellungsvolumen von rund 36.000 m<sup>2</sup> erwartet, wovon nur noch 20% dem Mietmarkt zur Verfügung stehen. Das mit Abstand größte enthaltene Projekt ist dabei das Funke Media Office mit etwa 22.500 m<sup>2</sup>. Die perspektivisch erzielbare Spitzenmiete wird bei 16,00 €/m<sup>2</sup> liegen, die im Bereich der Innenstadt, am südlichen Innenstadtrand und in Rüttenscheid erwartet wird. Aufgrund massiv gestiegener Baupreise wird im Premium-Segment ein Mietzins unterhalb dieser Schwelle zukünftig kaum mehr realisierbar sein.

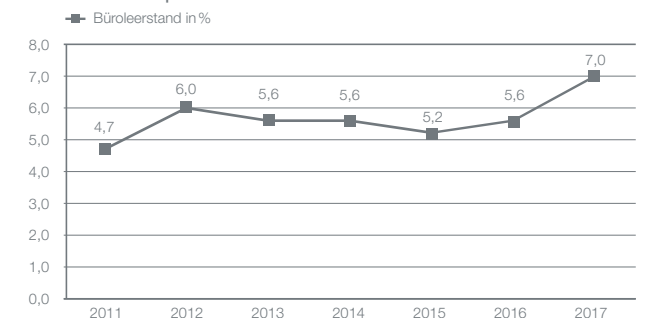
### Bestand & Umsatz



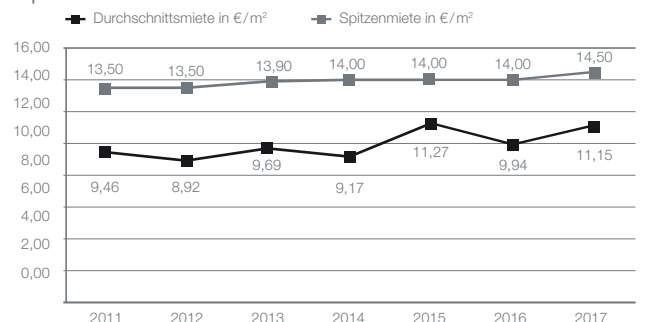
### Umsatz nach Branchen



### Leerstandsquote



### Spitzen- & Durchschnittsmiete



### Top-3-Umsätze

1. RWE-Campus, Altenessener Straße 37-39 durch RWE über 18.500 m<sup>2</sup>
2. Evonik-Campus, Rellinghauser Straße 1-3 durch thyssenkrupp über 12.200 m<sup>2</sup>
3. Paul-Klinger-Straße 13-15 durch CCC Essen Digital GmbH über 9.700 m<sup>2</sup>

# BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER DORTMUND

## Flächenumsatz

Der Büroflächenmarkt Dortmund (inklusive der Büromarktzone Airport in Holzwickede) schließt das Jahr 2017 mit einem Umsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 87.500 m<sup>2</sup> ab. Damit entspricht das Ergebnis fast exakt dem 10-Jahresdurchschnitt. Gegenüber dem Rekord aus dem Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um etwa 25 %. Trotz dieser deutlichen Umsatzabnahme kann von einem guten Büromarktjahr gesprochen werden, denn der Anteil der Vermietungsleistung blieb mit 83.500 m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr konstant und schließt damit bereits im vierten Jahr in Folge auf fast exakt diesem hohen Niveau ab. Der Bürovermietungsmarkt Dortmund verfügt damit über eine außerordentliche Stabilität, zumal der hier erzielte Umsatz abermals in der Breite über alle Größencluster erzielt wurde.

Der Flächenumsatz durch Eigennutzer in Höhe von nur 4.000 m<sup>2</sup> entspricht einer weit unterdurchschnittlichen Eigennutzerquote von nur rund 5 %. Der langfristige Durchschnitt der Eigennutzerquote liegt mit ca. 16 % weit darüber.

Der größte Mietvertrag über rund 6.800 m<sup>2</sup> wurde durch die KPS AG für das Neubauprojekt „Kontor am Kai“ in der Hörder Bachallee am Phönix-See unterzeichnet. Es folgt ein Kontrakt der adesso AG für einen weiteren Neubau über rund 6.000 m<sup>2</sup> an der Stockholmer Allee (Stadtkrone Ost).

## Angebot & Leerstand

Der Abbau der Angebotsreserve aufgrund niedriger Neubaufertigstellungen in Dortmund war bereits im Vorjahr absehbar. Die Leerstandsquote liegt nach 3,9 % in 2016 demnach jetzt nur noch bei 3,3 %. In Anbetracht der Qualität des aktuellen Leerstandes und der kaum vorhandenen Pipeline an frei verfügbaren kommenden Fertigstellungen kann in Dortmund von nahezu Vollvermietung gesprochen werden. Die derzeitige Angebotsreserve in Neubauten oder Objekten sehr guter Qualität umfasst nicht einmal die Hälfte der Nettoflächenabsorption aus 2017. Sämtliche in 2017 fertiggestellten Objekte (rund 22.000 m<sup>2</sup>) sind im Prinzip vermietet. Das für 2018 erwartete Fertigstellungsvolumen (rund 37.500 m<sup>2</sup>) ist zu 93 % ebenfalls nicht mehr verfügbar.

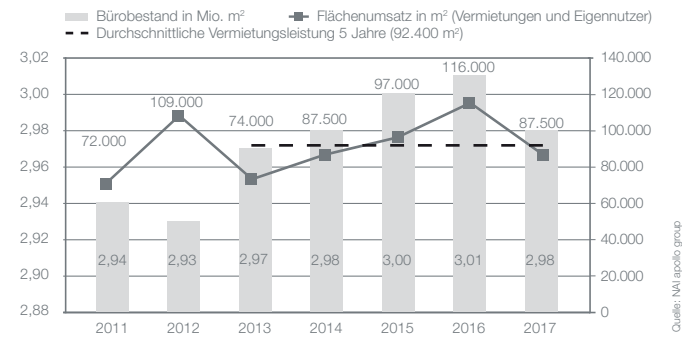
## Mieten

Die erzielte Spitzenmiete bewegt sich 2017 in Dortmund bei 14,00 €/m<sup>2</sup> für Topobjekte, womit diese innerhalb der letzten 12 Monate um 3,7 % gestiegen ist. Aufgrund der deutlichen Baupreissteigerungen sind kurzfristig jedoch höhere Mieten bis 16,00 €/m<sup>2</sup> zu erwarten, weil erforderlich. Die gewichtete effektive Durchschnittsmiete liegt bei 9,54 €/m<sup>2</sup> und ist in Anbetracht der anderen Marktparameter folgerichtig gegenüber dem Vorjahr um 4,1 % gestiegen.

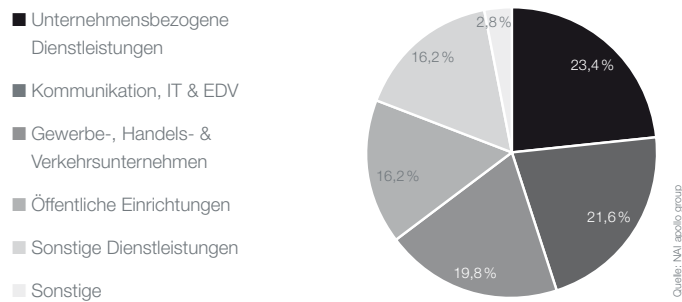
## Prognose

Vor allem aufgrund der ungenügenden Flächenverfügbarkeit ist für 2018 ein Rückgang des Flächenumsatzes unterhalb des langfristigen Durchschnittswertes von rund 87.000 m<sup>2</sup> zu prognostizieren. Die Leerstandsquote wird ihre Talfahrt weiter fortsetzen. In der Spitze werden aufgrund der Baupreisentwicklung neue Rekordmieten erzielbar sein. Demgegenüber könnte die Durchschnittsmiete trotz Angebotsknappheit durchaus nachgeben, da vermehrt Flächen schlechterer Qualität zu entsprechend niedrigeren Preisen aufgrund des Mangels an guten Flächen gemietet werden müssen.

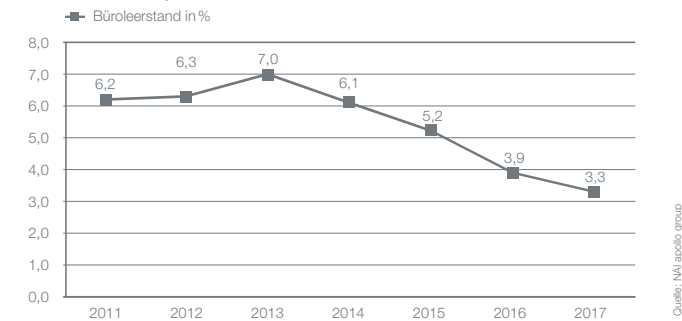
## Bestand & Umsatz



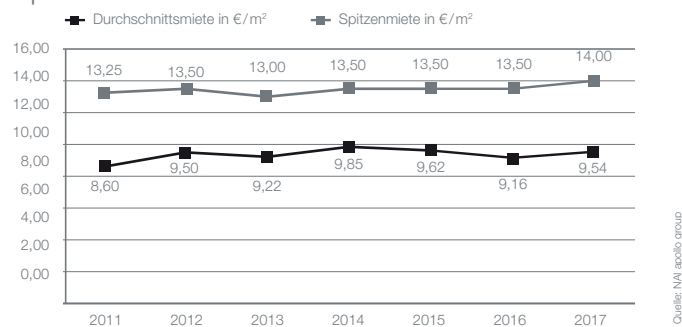
## Umsatz nach Branchen



## Leerstandsquote



## Spitzen- & Durchschnittsmiete



## Top-3-Umsätze

1. Kontor am Kai, Hörder Bachallee durch KPS AG über 6.800 m<sup>2</sup>
2. Stockholmer Allee durch adesso AG über 6.000 m<sup>2</sup>
3. Kampstraße 49 durch Job-Center über 5.500 m<sup>2</sup>





## BÜROINVESTMENT RHEIN-NECKAR

### Transaktionsvolumen & Rendite

Dem deutschlandweiten Trend folgend, bewegte sich das Transaktionsvolumen innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar auch 2017 auf einem hohen Niveau. Innerhalb der beiden wichtigsten Märkte der Region - Mannheim und Heidelberg - gaben die Spitzenrenditen binnen Jahresfrist deutlich nach und liegen bei aktuell 4,60% (Mannheim) bzw. 4,70% (Heidelberg). Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem Rückgang von 65 bzw. 55 Basispunkten. Die Spitzenrenditen in den Oberzentren Mannheim und Heidelberg liegen damit aktuell noch ca. 1,10% bis 1,80% über den Vergleichswerten der Top-7 Standorte. Dennoch konnte auch hier eine Annäherung beobachtet werden.

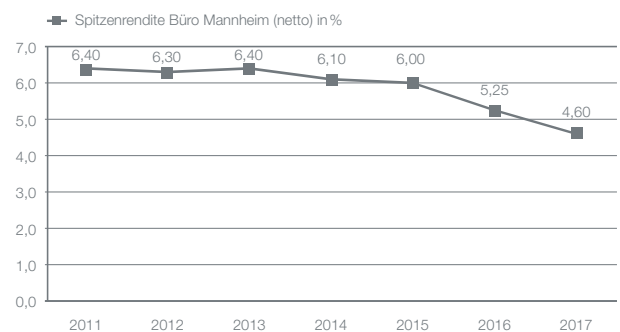
Gestützt wurde die Preisentwicklung durch das nach wie vor günstige Finanzierungsumfeld sowie die guten konjunkturellen Fundamentaldaten der Region, die sich auch in steigenden Mieten und geringen Leerstandquoten widerspiegeln. Anders als im bundesweiten Trend zu beobachten, spielten regionenübergreifende Portfoliotransaktionen im abgelaufenen Kalenderjahr innerhalb der Investmentmärkte in Mannheim und Heidelberg eine untergeordnete Rolle.

### Investorentyp & Herkunft

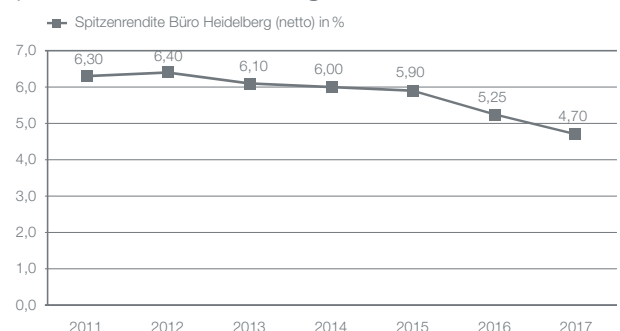
Insbesondere die Beteiligung national und international agierender Investoren, die bislang noch nicht in der Region investiert waren, war in den vergangenen 12 Monaten hoch. Lokale Investoren hielten sich aufgrund der dynamischen Preisentwicklung weiter zurück und waren im Jahr 2017 lediglich auf Verkäuferseite, im Entwicklungsbereich oder bei opportunistischen Investments aktiv.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage im Niedrigzinsumfeld, der weiterhin konstanten konjunkturellen Entwicklung und des knappen Angebots an den etablierten deutschen Bürostandorten ist davon auszugehen, dass B-Standorte auch in den kommenden 12 Monaten verstärkt im Investorenfokus stehen. Eine weitere Yield-Compression ist daher wahrscheinlich.

### Spitzenrendite Mannheim



### Spitzenrendite Heidelberg



### Top-3-Transaktionen

1. Quartier Hoch 4, Glücksteinallee 21-25, Mannheim durch SV - Sparkassen Versicherung AG
2. Theo & Luise, Theodor-Heuss-Anlage 12, Mannheim durch TLG Immobilien AG für ca. 50.700.000 €
3. Augustator, Augustaanlage 65-67 und N2, 10 (Mischobjekt), jeweils Mannheim durch Argon GmbH

# BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER MANNHEIM

## Flächenumsatz

Der Mannheimer Büroflächenmarkt hat mit einem Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 79.000 m<sup>2</sup> in 2017 das sehr hohe Ergebnis aus dem Jahr 2016 mit 91.000 m<sup>2</sup> nicht erreichen können. Dennoch liegt das Umsatzvolumen in 2017 deutlich über dem fünfjährigen Mittelwert (71.800 m<sup>2</sup>). Hierzu haben Abschlüsse von Eigennutzern einen wesentlichen Beitrag leisten können. So hat deren Anteil im Jahr 2017 mit 20.000 m<sup>2</sup> einen deutlich höheren Stellenwert eingenommen als in den Vorjahren – in 2016 lag das Umsatzresultat von Eigennutzern bei 13.000 m<sup>2</sup>. Dies ist insbesondere auf den Baubeginn des Büroprojektes „Quartier Hoch 4“ zurückzuführen, welches nach der Fertigstellung im Jahr 2020 durch die SV - Sparkassen-Versicherung AG genutzt wird.

Infolge des Eigennutzerbaus der Sparkassen Versicherung dominieren im Branchenvergleich „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ das Marktgeschehen mit fast 30%. Dahinter folgen Unternehmen aus den Bereichen „Bau- & Immobiliengewerbe“ sowie „Kommunikation, IT & EDV“.

## Angebot & Nachfrage

Trotz eines leichten Anstieges der Leerstandsquote auf nunmehr 5,1 % (2016: 4,5 %) bleiben gut ausgestattete, kurzfristig bezugsfertige Büroflächen in guten Bürolagen der Stadt Mangelware. Über die Hälfte des Leerstands (2017: 104.000 m<sup>2</sup>) findet sich in Gebäuden mit unterdurchschnittlichem Ausstattungsniveau und mangelnder Gebäudeflexibilität in peripheren Lagen wieder. Die Leerstandsquote im Bereich marktgängiger Flächen in zentralen bzw. guten Bürolagen Mannheims hat 2017 weiterhin kontinuierlich abgenommen. Das Fertigstellungsvolumen für das Jahr 2017 beträgt ca. 30.000 m<sup>2</sup>. Infolge des hohen Eigennutzeranteils (ca. 18.300 m<sup>2</sup>) sowie einer nahezu vollständigen Vorvermietung vor Fertigstellung in Mietobjekten haben sich Neubauten allerdings wenig auf das freie Büroraumangebot ausgewirkt.

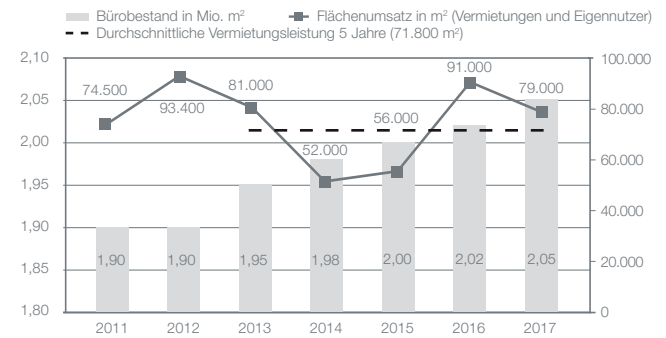
## Mieten

Die realisierte Durchschnittsmiete konsolidiert nach vier Jahren kontinuierlichen Anstiegs im Jahr 2017 auf dem Vorjahresniveau in Höhe von 11,80 €/m<sup>2</sup>. Einen Anstieg um 1,2% im Vergleich zu 2016 auf aktuell 16,60 €/m<sup>2</sup> verzeichnet hingegen die Spitzenmiete, womit diese einen neuen Höchstwert erreicht. Dies ist u.a. auf nennenswerte Mietvertragsabschlüsse in Neubauprojekten zurückzuführen. Das knappe Büroflächenangebot sowie weitere Projektvermietungen werden zukünftig dazu führen, dass sich das durchschnittliche Mietniveau auf dem jetzigen hohen Level stabilisieren wird, während beim Spitzenwert weiteres Anstiegspotenzial besteht.

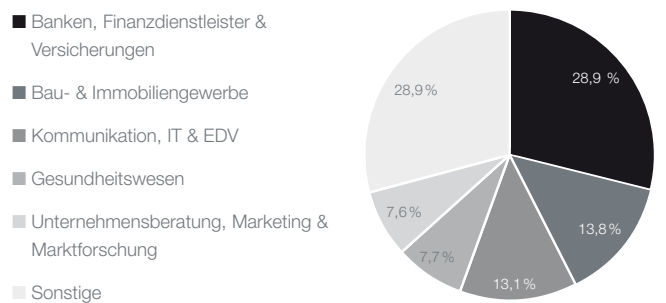
## Prognose

Die hohe Nachfrage nach modern ausgestatteten Büroflächen in guten Lagen Mannheims ist weiterhin ungebrochen. Ein signifikanter Anstieg der Umsatzleistung wird im Jahr 2018 durch den Mangel an Angebotsobjekten im Gebäudebestand aber verhindert werden. Dennoch ist davon auszugehen, dass durch einige nennenswerte Mietvertragsabschlüsse in den Büroprojekten um den Mannheimer Hauptbahnhof sowie den weiterhin hohen Bauaktivitäten von Eigennutzern das Umsatzergebnis aus dem Jahr 2017 wieder erreicht werden wird.

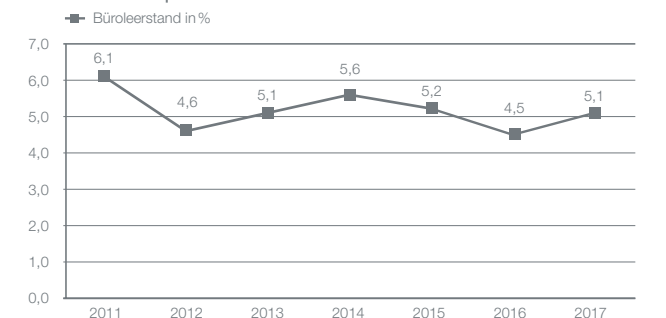
## Bestand & Umsatz



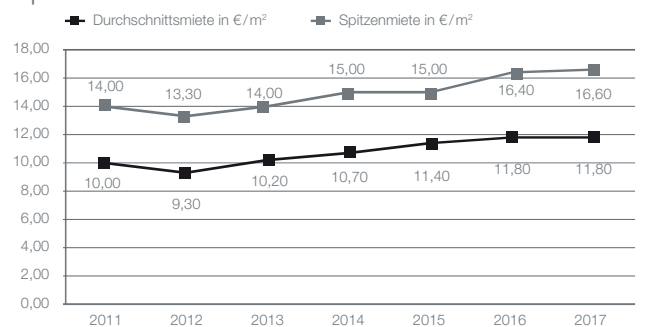
## Umsatz nach Branchen



## Leerstandsquote



## Spitzen- & Durchschnittsmiete



## Top-3-Umsätze

1. Glückstein-Quartier, Glücksteinallee durch SV - Sparkassen Versicherung AG über 16.800 m<sup>2</sup>
2. Oskar-Meixner-Straße 1 durch Bilfinger SE über 4.600 m<sup>2</sup>
3. Konrad-Zuse-Ring 2-4 durch Impact GmbH über 2.500 m<sup>2</sup>

# BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER HEIDELBERG

## Flächenumsatz

Der Gesamtflächenumsatz in Heidelberg ist im Jahr 2017 mit 54.000 m<sup>2</sup> lediglich um 2.000 m<sup>2</sup> unter dem Rekordergebnis des Vorjahres geblieben. Eine herausragende Rolle kam hierbei den Eigennutzern zu, die in Summe mit 28.000 m<sup>2</sup> für etwas mehr als die Hälfte des kompletten Flächenumsatzes verantwortlich waren (2016: 7.000 m<sup>2</sup>). Dominiert wurde der Eigennutzerumsatz vom Baubeginn der neuen Konzernzentrale der HeidelbergCement AG. Unter Berücksichtigung des Abrisses des Bestandsgebäudes resultiert allein aus diesem Projekt ein Nettoflächenumsatz in Höhe von 23.000 m<sup>2</sup>.

Auf den Vermietungsmarkt entfällt demzufolge in 2017 ein Umsatz von 26.000 m<sup>2</sup> Bürofläche (2016: 49.000 m<sup>2</sup>), der damit den fünfjährigen Mittelwert deutlich verfehlt (39.000 m<sup>2</sup>). Wesentliche Ursache hierfür ist das geringe Angebot an kurzfristig bezugsfertigen Büroflächen in innerstädtischen Lagen Heidelbergs, weshalb die anhaltend hohe Nachfrage in diesem Segment aktuell nicht bedient werden kann.

## Angebot & Nachfrage

Die Leerstandsrate ist binnen Jahresfrist marginal um 0,2 %-Punkte auf 3,1 % (ca. 30.000 m<sup>2</sup>) angestiegen. Die Büroflächenleerstände finden sich dabei überwiegend in den Gewerbegebietslagen der Stadt (Rohrbach-Süd, Wieblingen, Pfaffengrund). Größere, zusammenhängende Bestandsmietflächen in innerstädtischer Lage mit gutem Ausstattungsstandard und im mittleren Preissegment sind nach wie vor rar. Aufgrund des überschaubaren Fertigstellungsvolumens in den Jahren 2017 und 2018 bei gleichzeitig erhöhten Abriss- und Umnutzungsaktivitäten sowie der anhaltend guten Nachfragesituation ist keine signifikante Entspannung auf dem Heidelberger Büroflächenmarkt zu erwarten. Zu einer wesentlichen Angebotserweiterung wird es erst ab dem Jahr 2019 kommen, wenn einige bedeutende Büroprojekte in der Heidelberger Bahnstadt und auf den Konversionsarealen der Stadt bezugsfertig werden.

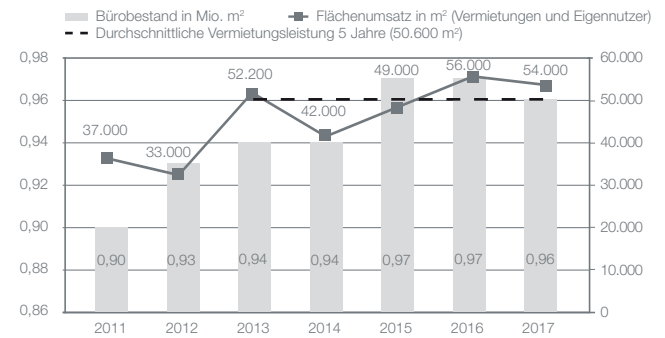
## Mieten

Die Durchschnittsmiete ist nach leichten Rückgängen in den vergangenen beiden Jahren in 2017 wieder angestiegen und erreicht erstmals einen Wert von 12,00 €/m<sup>2</sup>. Hierfür sind mehrere großvolumige Mietvertragsabschlüsse auf Spitzenmietniveau sowie anziehende Büromieten bei Bestandsobjekten infolge des knappen Angebots verantwortlich. Entsprechend verzeichnet die Spitzenmiete im dritten Jahr in Folge einen Anstieg auf nunmehr 16,50 €/m<sup>2</sup>. Diese wurde in Neubauten in der Heidelberger Bahnstadt erzielt.

## Prognose

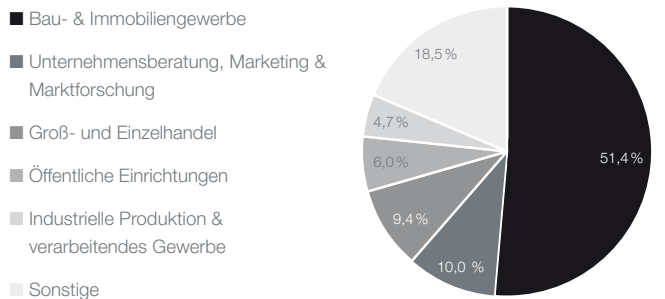
Im Mietsegment ist aufgrund der unterdurchschnittlichen Vermietungsleistung des Jahres 2017 für 2018 trotz des geringen Angebots mit einem höheren Umsatz zu rechnen. Einen wichtigen Beitrag hierzu sollten u.a. Vertragsabschlüsse der im Jahr 2019 bezugsfertig werdenden Flächen leisten. Anmietungen in neuen Bauvorhaben in der Heidelberger Bahnstadt werden dabei die Spitzenmiete erneut steigen lassen. Bis zum Jahresende 2018 könnte diese einen Wert um 17,00 €/m<sup>2</sup> erreichen. Mit einer wieder leicht abnehmenden Entwicklung ist beim Büroflächenleerstand zu rechnen, da die in 2018 bezugsfertigen Büroflächen noch nicht zur Deckung des Bedarfs ausreichen.

## Bestand & Umsatz



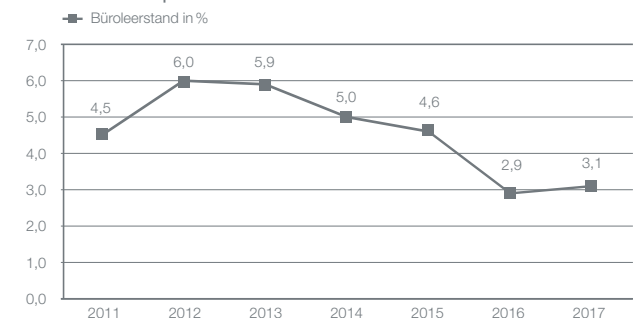
Quelle: NAI Apollo group, gfi e.V.

## Umsatz nach Branchen



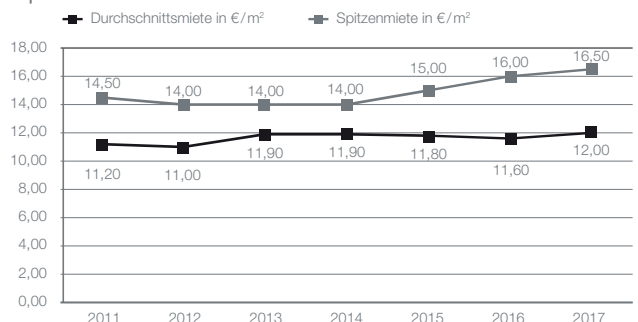
Quelle: NAI Apollo group

## Leerstandsquote



Quelle: NAI Apollo group, gfi e.V.

## Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NAI Apollo group, gfi e.V.

## Top-3-Umsätze

- Berliner Straße durch HeidelbergCement AG über 23.000 m<sup>2</sup>
- Langer Anger 3 durch Design Offices GmbH über 2.230 m<sup>2</sup>
- Bergheimer Straße 155 durch Stadt Heidelberg - Amt für Soziales und Senioren über 2.100 m<sup>2</sup>



## AUSGEWÄHLTE REFERENZEN - BÜROTRANSAKTIONEN



Carl-Ulrich-Straße 2-6, Neu-Isenburg  
Gesamtfläche: 10.520 m<sup>2</sup>



Alfred-Herrhausen-Allee 3-5, Eschborn  
Gesamtfläche: 41.000 m<sup>2</sup>



Luxemburger Allee 4-8, Mülheim  
Gesamtfläche: 16.600 m<sup>2</sup>



Graf-Zeppelin-Straße 18, Köln  
Gesamtfläche: 12.480 m<sup>2</sup>



Albert-Hahn-Straße 45, Duisburg  
Gesamtfläche: 5.275 m<sup>2</sup>



Admiralitätsstraße 56, Hamburg  
Gesamtfläche: 5.500 m<sup>2</sup>





Kruppstraße 82-100, Essen  
Gesamtfläche: 25.000 m<sup>2</sup>



Rudi-Conin-Straße 4, Köln  
Gesamtfläche: 4.121 m<sup>2</sup>



Konrad-Zuse-Platz 2-12, München  
Gesamtfläche: 34.868 m<sup>2</sup>



Westfalendamm 94-100 / Voßkuhle 38, Dortmund  
Gesamtfläche: 22.300 m<sup>2</sup>



Heidenkampsweg 96-98, Hamburg  
Gesamtfläche: 29.211 m<sup>2</sup>



Berliner Platz 1, Ludwigshafen am Rhein  
Gesamtfläche: 10.276 m<sup>2</sup>

## BERLIN

KASTEN-MANN Real Estate Advisors GmbH & Co. KG  
Dirk C. Kasten  
Hardenbergstraße 27 10623 Berlin  
Telefon: + 49 (0) 30 - 600 31 55 - 0  
info@kasten-mann.de www.kasten-mann.de

## HAMBURG

VÖLCKERS & CIE Immobilien GmbH Real Estate Advisors  
Jochen Völckers  
Raboisen 5 20095 Hamburg  
Telefon: + 49 (0) 40 - 485 052 - 0  
info@voelckers.de www.voelckers.de

## MÜNCHEN

apollo real estate GmbH  
Thilo Hecht  
Prinzregentenstraße 18 80538 München  
Telefon: + 49 (0) 89 - 21 547 130 - 0  
info@nai-apollo.de www.nai-apollo.de

## FRANKFURT AM MAIN

apollo real estate GmbH & Co. KG  
Chartered Surveyors  
Martin Angersbach  
Schillerstraße 20 60313 Frankfurt am Main  
Telefon + 49 (0) 69 - 970 505 - 0  
info@nai-apollo.de www.nai-apollo.de

## DÜSSELDORF

corealis Commercial Real Estate GmbH  
Jens Reuther  
Luisenstraße 9 40215 Düsseldorf  
Telefon: + 49 (0) 211 - 522 88 47 - 0  
info@corealis.de www.corealis.de

## KÖLN/BONN

Larbig & Mortag Immobilien GmbH  
Uwe Mortag  
Theodor-Heuss-Ring 23 50668 Köln  
Telefon: + 49 (0) 221 - 998 997 - 0  
info@larbig-mortag.de www.larbig-mortag.de

## ULM

Objekta Real Estate Solutions GmbH  
Matthias Kralisch  
Neue Straße 85 89073 Ulm  
Telefon: + 49 (0) 731 - 407 026 - 70  
info@objekta-realestate.de www.objekta-realestate.de

## RUHRGEBIET

CUBION Immobilien AG  
Markus Büchte  
Akazienallee 65 45478 Mülheim an der Ruhr  
Telefon: +49 (0) 208 - 97 067 - 0  
kontakt@cubion.de www.cubion.de

## MANNHEIM – HEIDELBERG

STRATEGPRO Real Estate GmbH  
Michael Christ  
Mollstraße 41 68165 Mannheim  
Telefon: +49 (0) 621 - 729 265 - 0  
info@strategpro.de www.strategpro.de



Copyright © NAI apollo group 2018.

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und ichtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. Die NAI apollo group übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, 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.