



GERMAN  
PROPERTY  
PARTNERS

LOKALE KOMPETENZ – DEUTSCHLANDWEIT

INVESTMENT/BÜROVERMIETUNG

# GEWERBE-IMMOBILIENMARKT DEUTSCHE TOP-7 STANDORTE

## 2017/Q1-4



## ÜBER UNS DIE PARTNER

Als in unserer jeweiligen Region führende Immobilienunternehmen im Gewerbebereich haben wir uns zu einem deutschlandweiten Immobiliennetzwerk zusammengeschlossen. Wir sind fünf starke Partner.

In Norddeutschland bietet Grossmann & Berger mit Standorten in Hamburg und Berlin seine Immobiliendienstleistungen an, Süddeutschland betreut ELLWANGER & GEIGER Real Estate mit Sitz in Stuttgart und München. Für den Immobilienmarkt Düsseldorf und Umgebung ist ANTEON Immobilien der richtige Ansprechpartner, die Metropolregion Köln und die Stadt Bonn hat GREIF & CONTZEN Immobilien bestens im Blick. Im Frankfurter Raum garantiert blackolive die komplette Marktabdeckung.

Mit German Property Partners wollen wir Ihnen an allen wichtigen deutschen Immobilienstandorten unseren besonderen Service zur Verfügung stellen. Besonders deshalb, weil Sie sich bei all Ihren gewerblichen Immobilienanliegen in Deutschland von einem Dienstleister beraten lassen können – von uns. Über unser Netzwerk und unsere jeweilige Marktstellung können wir Ihnen deutschlandweit hervorragende Standortkenntnisse und einen bevorzugten Marktzugang bieten.

Die langjährige Unternehmenszugehörigkeit unserer Mitarbeiter und die Zugehörigkeit von Grossmann & Berger und ELLWANGER & GEIGER zu angesehenen regionalen Bankinstituten machen German Property Partners zu einem verlässlichen Partner für eine langfristige Zusammenarbeit bei Gewerbe-Immobilien und Finanzierungsfragen.

### Partner

#### Grossmann & Berger

Der Immobilienberater mit mehr als 80 Jahren Tradition ist einer der führenden Dienstleister für den Verkauf und die Vermietung von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Norddeutschland und ein Beteiligungsunternehmen der HASPA-Gruppe.

#### blackolive

blackolive ist ein inhabergeführtes Immobilienberatungsunternehmen mit dem Schwerpunkt Bürovermietung und Investment. Die Geschäftsführer mit jeweils mehr als 26 Jahren Erfahrung garantieren ein tiefgreifendes Verständnis des Marktes.

#### ANTEON

ANTEON ist eine inhabergeführte Immobilienberatungsgesellschaft mit den Schwerpunkten Vermietung und Investment von Gewerbe-, Logistik- und Wohnimmobilien. Darüber hinaus bietet ANTEON, als einer der führenden Anbieter, Immobilienmarketing, Projektbegleitung und Research an.

#### ELLWANGER & GEIGER

ELLWANGER & GEIGER Real Estate bietet ein umfassendes Leistungsspektrum rund um die Assetklasse gewerbliche Immobilie. Zusammen mit dem Privatbankgeschäft des Mutterhauses vereint der Dienstleister mehr als 100 Jahre Erfahrung.

#### GREIF & CONTZEN

Der inhabergeführte Dienstleister mit 40 Jahren Erfahrung in der Beratung, Bewertung, Vermittlung und Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Köln | Bonn deckt die gesamte Wertschöpfungskette des Immobilien-Geschäfts ab.



## LOKALE KOMPETENZ – DEUTSCHLANDWEIT GERMAN PROPERTY PARTNERS

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

das Jahr 2017 wird in der Immobilienwirtschaft lange in Erinnerung bleiben. Denn die Büromärkte haben an den deutschen Top-7-Standorten das beste Ergebnis seit mehr als zehn Jahren und damit einen historischen Spitzenwert eingefahren. In den Top-7-Investmentmärkten wurden die Ergebnisse der Vorjahre ebenso deutlich überflügelt und insgesamt wurde das zweitbeste Ergebnis seit 2007 erzielt.

Mit diesem Marktbericht geben wir Ihnen einen Überblick über die Marktsituation der Top-7-Märkte in Deutschland für das Gesamtjahr 2017. Neben der vergleichenden Betrachtung der Top-7-Standorte gehen wir auf die jeweiligen Investment- und Bürovermietungs-Märkte von Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt a. M., Stuttgart und München im Detail ein.

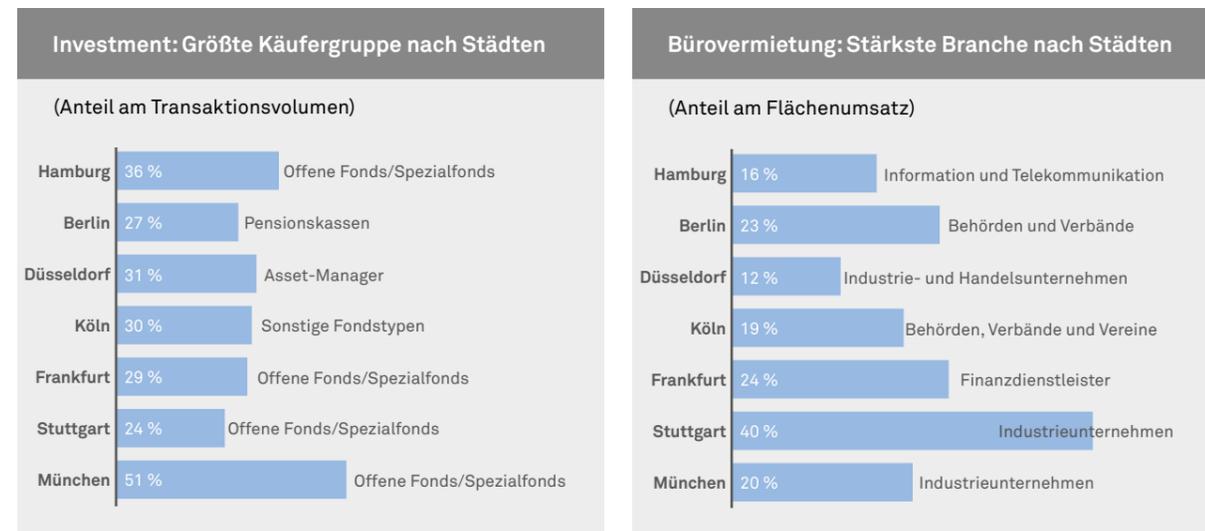
Möglich wird diese Markt Betrachtung durch den Zusammenschluss von fünf der führenden Gewerbe-Immobilien-dienstleistern aus Nord-, Mittel- und Süddeutschland zum Netzwerk German Property Partners (GPP). Dank unserer detailreichen Marktkenntnisse vor Ort verfügen wir über Daten zum Gesamtmarkt sowie über die einzelnen Top-7-Standorte und deren Teilmärkte.

Wir wünschen Ihnen eine informative und erkenntnisreiche Lektüre. Gern tauschen wir uns mit Ihnen persönlich aus und unterstützen Sie bei Ihren individuellen Fragestellungen rund um das Thema Immobilie.

**Guido Nabben**  
Sprecher von German Property Partners

TOP-7.....	4
HAMBURG .....	8
BERLIN .....	10
DÜSSELDORF .....	12
KÖLN .....	14
FRANKFURT .....	16
STUTTGART.....	18
MÜNCHEN .....	20

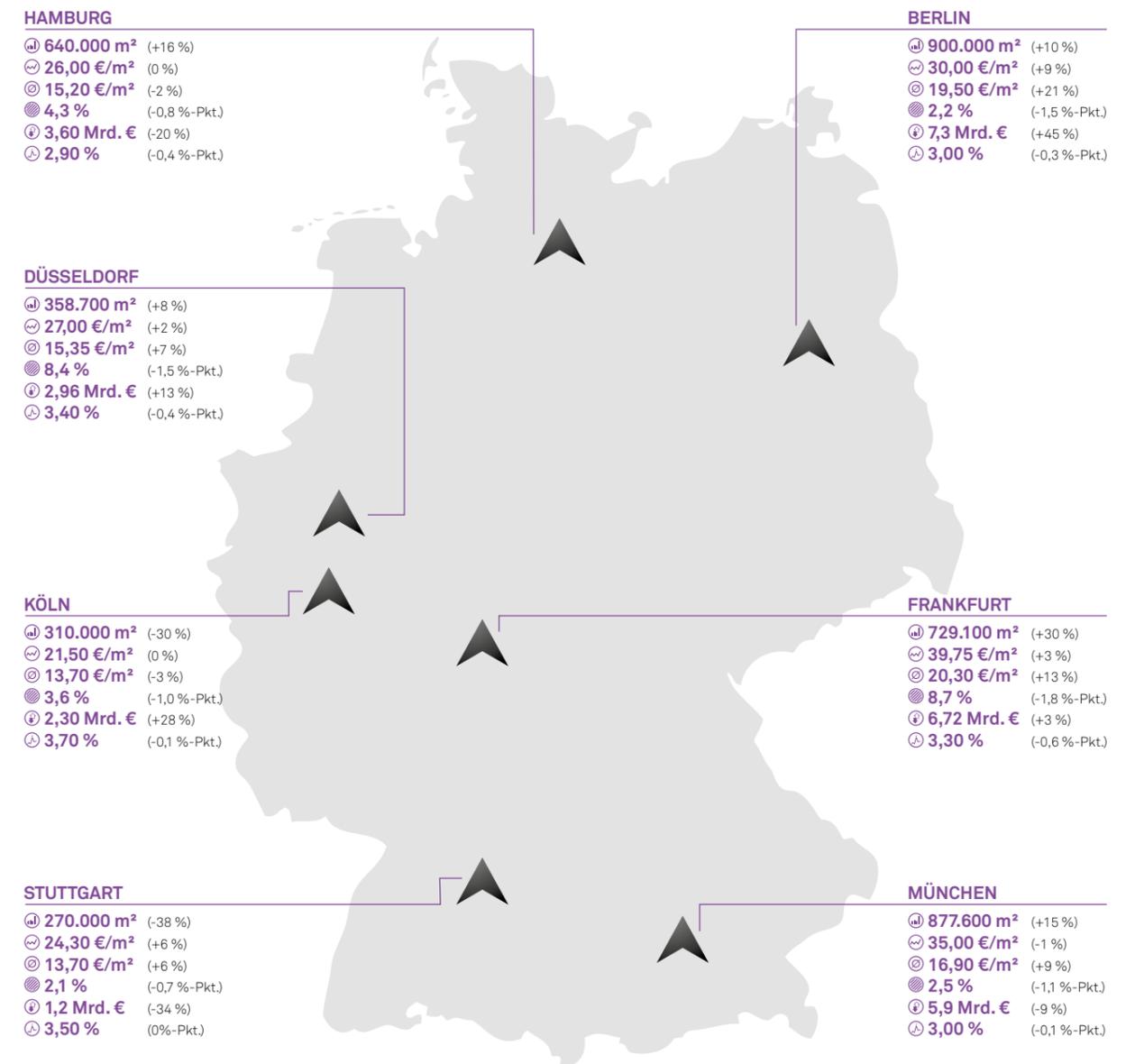
## DATEN & FAKTEN 2017/Q1-4



### Kennzahlen Top-7

	Hamburg	Berlin	Düsseldorf	Köln	Frankfurt	Stuttgart	München	Top-7
<b>Flächenumsatz [m²]</b>	640.000	900.000	358.700	310.000	729.100	270.000	877.600	<b>4.085.400</b>
ggü. Vorjahr [%]	+16	+10	+8	-30	+30	-38	+15	<b>+5</b>
<b>Ø-Miete [€/m² mtl. netto]</b>	15,20	19,50	15,35	13,70	20,30	13,70	16,90	<b>-</b>
ggü. Vorjahr [%]	-2	+21	+7	-3	+13	+6	+9	<b>-</b>
<b>Spitzenmiete [€/m² mtl. netto]</b>	26,00	30,00	27,00	21,50	39,75	24,30	35,00	<b>-</b>
ggü. Vorjahr [%]	0	+9	+2	0	+3	+6	-1	<b>-</b>
<b>Leerstand [m²]</b>	580.200	430.000	630.000	280.000	1.005.700	167.000	580.000	<b>3.672.900</b>
ggü. Vorjahr [%]	-15	-39	-16	-22	-19	-24	-31	<b>-24</b>
<b>Leerstandsquote [%]</b>	4,3	2,2	8,4	3,6	8,7	2,1	2,5	<b>4,1</b>
ggü. Vorjahr [%-Pkt.]	-0,8	-1,5	-1,5	-1,0	-1,8	-0,7	-1,1	<b>-1,3</b>
<b>Transaktionsvolumen [Mio. €]</b>	3.600	7.300	2.960	2.300	6.716	1.200	5.872	<b>29.948</b>
ggü. Vorjahr [%]	-20	+45	+13	+28	+3	-34	-9	<b>+4</b>
<b>Anteil Assetklasse Büro [%]</b>	68	71	81	45	91	78	59	<b>72</b>
<b>Spitzenrendite Büro [%]</b>	2,90	3,00	3,40	3,70	3,30	3,50	3,00	<b>3,26</b>
ggü. Vorjahr [%-Pkt.]	-0,40	-0,30	-0,40	-0,10	-0,60	0	-0,10	<b>-0,27</b>
<b>Spitzenrendite Geschäftshäuser [%]</b>	2,90	2,90	3,50	3,20	3,40	3,10	2,45	<b>3,06</b>
ggü. Vorjahr [%-Pkt.]	-0,40	-0,20	-0,10	-0,40	-0,10	0	-0,15	<b>-0,19</b>
<b>Spitzenrendite Logistik [%]</b>	4,60	4,90	4,75	4,70	4,80	4,50	4,60	<b>4,69</b>
ggü. Vorjahr [%-Pkt.]	-0,30	-0,20	-0,25	-0,30	-0,30	-0,60	-0,40	<b>-0,34</b>

## KENNZAHLEN 2017/Q1-4



### KENNZAHLEN INVESTMENT/BÜROVERMIETUNG:

- Flächenumsatz (ggü. Vorjahr)
- Leerstandsquote (ggü. Vorjahr)
- Spitzenmiete (ggü. Vorjahr)
- Transaktionsvolumen (ggü. Vorjahr)
- Durchschnittsmiete (ggü. Vorjahr)
- Spitzenrendite Büro (ggü. Vorjahr)

## INVESTMENT

Die deutschen Top-7-Standorte haben das Jahr 2017 mit einem Transaktionsvolumen für Investments in Gewerbeimmobilien (ohne Wohn-Investments) in Höhe von 29,9 Mrd. € abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr mit 28,8 Mrd. € ist dies ein Plus von 4 %. Die Top-7-Märkte haben nicht nur das Transaktionsvolumen des Vorjahres überflügelt, sondern auch das zweitbeste Ergebnis seit 2007 erzielt.

### TRANSAKTIONSVOLUMEN

Mit einem Plus von 45 % auf 7,3 Mrd. € verzeichnete Berlin Ende 2017 die größte Steigerung des Transaktionsvolumens. Zu dem bisher zweitbesten Ergebnis der Hauptstadt trugen fünf Abschlüsse mit Volumina von mehr als 200 Mio. € bei. Hierzu gehörte das „Sony-Center“ am Potsdamer Platz, das ein Konsortium um Oxford Properties zu einem Preis von allein 1,1 Mrd. € erwarb. Dies war 2017 die Gewerbe-Transaktion mit dem größten Einzelvolumen an den Top-7-Standorten. Köln stellte mit einem Zuwachs von 28 % im Vergleich zu 2016 ebenfalls einen neuen Rekord auf. Das Transaktionsvolumen von 2,3 Mrd. € übertraf den bisherigen Spitzenwert von 2015 um rund 20 %. Auch in Düsseldorf wurde ein neuer Rekord registriert, wo bis zum Jahresende gewerbliche Immobilien für rund 3,0 Mrd. € veräußert wurden. In Frankfurt stieg das Ergebnis mit 6,7 Mrd. € leicht gegenüber dem Vorjahr um 3 % an. In München lag das Verkaufsvolumen trotz des Rückgangs um 9 % im Vergleich zu 2016 immer noch bei 5,9 Mrd. €. In Hamburg reichte das Transaktionsvolumen von 3,6 Mrd. € nicht an das Rekordergebnis des Vorjahres von 4,5 Mrd. € heran, sondern sank um 20 %. Mit einem Volumen von 1,2 Mrd. € generierte Stuttgart im Vergleich zu den Vorjahren einen deutlich geringeren Investmentumsatz.

### KÄUFER UND VERKÄUFER

Internationale Investoren blieben sehr interessiert an deutschen Gewerbeimmobilien in den Top-7-Standorten und steigerten ihr Engagement nochmals leicht auf fast die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens. Hotspot des internationalen Kapitals blieb Berlin mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von 73 %. Der Anteil an Portfolio-Verkäufen am Transaktionsvolumen in den Top-7-Märkten blieb im Vergleich zum Vorjahr stabil bei 23 %.

### RENDITEN

Angesichts des Ungleichgewichts von Angebot und Nachfrage hielt der Sinkflug der Top-7-Netto-Spitzenrenditen bei allen Assetklassen an. Die niedrigste Netto-Spitzenrendite wurde für Geschäftshäuser in München mit 2,45 % registriert, gefolgt von 2,90 % für Geschäftshäuser in Hamburg und Berlin. In der Assetklasse Büro reichten die Renditen von 2,90 % in Hamburg bis 3,70 % in Köln. Der teuerste Standort für Logistikimmobilien war mit einer Rendite von 4,50 % der Standort Stuttgart.

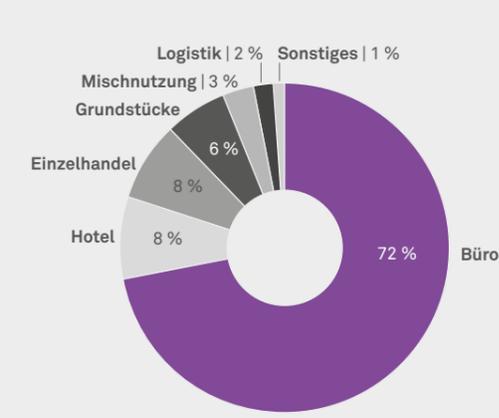
### AUSBLICK

Gewerbeimmobilien an den deutschen Top-7-Standorten dürften auch 2018 ein gutes Investment bleiben. Voraussetzung hierfür sind stabile, berechenbare Rahmenbedingungen auf dem Kapitalmarkt und in der Politik. Angesichts der ausgesprochen hohen Nachfrage und der Liquiditätsschwemme wird sich die Großwetterlage an den Top-7-Investmentmärkten voraussichtlich auch dieses Jahr nur unwesentlich ändern. Für 2018 wird aufgrund des Produktmangels ein Transaktionsvolumen auf einem etwas geringeren Niveau erwartet.

Transaktionsvolumen (TAV) Top-7



TAV nach Assetklassen Top-7



## BÜROVERMIETUNG

Der Markt für Bürovermietung an den deutschen Top-7-Standorten hat das Jahr 2017 mit einem neuen Rekordergebnis von 4,1 Mio. m<sup>2</sup> abgeschlossen. Der Flächenumsatz hat das beste Ergebnis seit mehr als zehn Jahren erreicht und mit dem erstmaligen Überschreiten der Vier-Millionen-Marke einen historischen Spitzenwert eingefahren.

### FLÄCHENUMSATZ

Frankfurt erreichte zum Jahresende 2017 einen historisch hohen Büroflächenumsatz von 729.100 m<sup>2</sup>, der um 30 % über dem Wert des Vorjahres und auf dem Niveau des Immobilienmarkthochs von 2000 lag. In Hamburg stieg der Flächenumsatz 2017 um 16 % ebenfalls auf ein Rekordniveau in Höhe von 640.000 m<sup>2</sup>. Mit 878.000 m<sup>2</sup> wurde in München im Vergleich zum Vorjahr 15 % mehr Bürofläche umgesetzt. Der Büromarkt in Berlin entwickelte sich besonders dynamisch und lag mit einem Flächenumsatz von 900.000 m<sup>2</sup> (+10 %) noch vor München auf dem ersten Platz. Düsseldorf verzeichnete zum Jahresende einen Büroflächenumsatz von 358.700 m<sup>2</sup>. Damit lag das Ergebnis 8 % über dem Niveau von 2016. Der Rückgang des Büroflächenumsatzes in Köln um 30 % auf 310.000 m<sup>2</sup> begründet sich v.a. auf Sondereffekte im Rekordjahr 2016. In Stuttgart sank der Büroflächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 38 % auf 270.000 m<sup>2</sup>.

Anbieter von Co-Working-Flächen bzw. Business-Center-Betreiber waren 2017 auf der Nachfrageseite sehr aktiv. Ihr Anteil am Büroflächenumsatz stieg an nahezu allen Top-7-Standorten enorm. Insgesamt machten sie mit 214.000 m<sup>2</sup> rund 5 % des Gesamtflächenumsatzes aus und mieteten damit fast drei Mal so viel Fläche an wie im Vorjahr.

### MIETEN

Infolge eines knappen Büroflächenangebots und hoher Flächennachfrage verbuchten fast alle Top-7-Standorte 2017 steigende Büromieten. Am deutlichsten fiel das Plus in Berlin aus, wo die Durchschnittsmiete um 21 % auf 19,50 €/m<sup>2</sup>/Monat zulegte und die Spitzenmiete bei einem Plus von 9 % erstmals 30,00 €/m<sup>2</sup>/Monat erreichte. Der Anstieg der Büromieten wird neben der Entwicklung von Angebot und Nachfrage von zwei weiteren Faktoren getrieben: Eigentümer und Vermieter geben zum einen die steigenden Grundstückspreise und zum anderen die höheren Baukosten direkt an ihre Mieter weiter.

### FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Bei einem Gesamtbüroflächenbestand inklusive Untermietflächen von 90,7 Mio. m<sup>2</sup> ist die Angebotsreserve der Top-7-Standorte erneut geschrumpft und lag am Ende

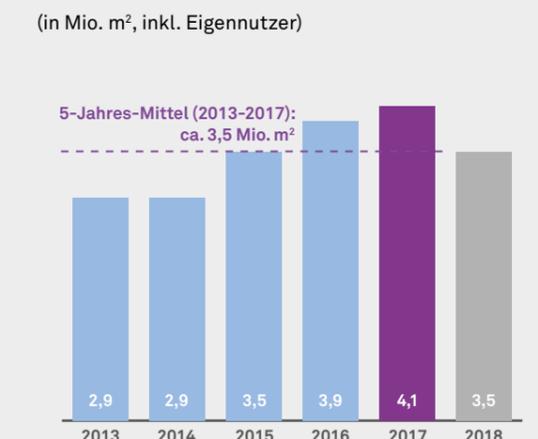
des 4. Quartals nur noch bei 3,7 Mio. m<sup>2</sup>. Dies sind 4,1 % des Büroflächenbestands. Mit einem Minus von 39 % verknüpften sich die kurzfristig verfügbaren Büroflächen in Berlin am dramatischsten. Auch München (-31 %) und Stuttgart (-24 %) kämpften mit deutlich reduzierten Leerständen. Die anderen Top-7-Standorte verzeichneten Rückgänge zwischen 22 % (Köln) und 15 % (Hamburg). In diesem und dem kommenden Jahr werden voraussichtlich rund 260 Büroprojekte mit einer Mietfläche von rund 2,5 Mio. m<sup>2</sup> fertiggestellt. Ein Großteil hiervon ist jedoch schon vorvermietet oder wird für Eigennutzer errichtet.

### AUSBLICK

Angesichts der stabilen wirtschaftlichen Entwicklung wird sich der Boom an den deutschen Büromärkten auch 2018 fortsetzen. Allerdings wird der Flächenumsatz voraussichtlich aufgrund der weiteren Verknappung des Flächenangebots niedriger ausfallen als noch 2017. Angesichts des Nachfragebooms und der in diesem Jahr noch niedrigen Fertigstellungsraten kann der spekulative Neubau den Anstieg bei den Büromieten allenfalls bremsen, die Situation jedoch kurz- bis mittelfristig nicht entspannen.

In Köln, Düsseldorf und Frankfurt sind noch einige Großgesuche im Markt, die 2018 zum Abschluss gelangen können. Aufgrund des immer knapper werdenden Angebots wird der Flächenumsatz an den Top-7-Standorten in diesem Jahr aber voraussichtlich nicht an die Rekordergebnisse von 2017 heranreichen. Ein sehr gutes Jahr an den Bürovermietungsmärkten wird es wohl dennoch werden, da die stabile gesamtwirtschaftliche Entwicklung und ein robuster Arbeitsmarkt die Büroflächennachfrage weiter beflügeln.

Flächenumsatz Top-7





## INVESTMENT HAMBURG

Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien in Hamburg ging im Vorjahresvergleich um rund ein Fünftel zurück und erreichte 2017 mit 3,6 Mrd. € nicht das Rekordergebnis des Vorjahres (4,5 Mrd. €). Die Anzahl der gehandelten Immobilien sank ebenfalls von 174 auf 125 um 28 %.

### INVESTITIONSOBJEKTE

Mit 1,3 Mrd. € war das 4. Quartal 2017 das stärkste des Jahres. Dies wurde vor allem von der Portfolio-Transaktion von Signa Holding, die insgesamt fünf Immobilien von RFR Holding ankaufte, getragen. Zwei Objekte des Pakets befinden sich in der Hamburger City und erzielten jeweils Preise im dreistelligen Millionenbereich. Es handelte sich um die beiden Büro- und Geschäftshäuser „Arkadenhof“ (Neuer Wall/Jungfernstieg) und „Kaufmannshaus“ (Bleichenbrücke 10/Große Bleichen). Weitere Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich sind bereits aus den vorherigen Quartalen bekannt: „Radisson Blu Dammtor“ (Hotel, Marseiller Straße 2, Alster West) mit knapp 200 Mio. € von Azur Property Investments an Wenaasgruppen, „HafenCity Gate“ (Büro, Am Sandtorkai 74-77, HafenCity) für rund 175 Mio. € von Orion Capital Managers an Patrizia und „Kaisergalerie“ (Büro- und Geschäftshaus, Große Bleichen 23-27, City) für rund 170 Mio. € von Quantum Immobilien und alstria office-REIT an die schweizer Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland. Im Vergleich der Assetklassen war das Asset Büro mit einem Anteil von 68 % am Transaktionsvolumen (2,4 Mrd. €) in 2017 wie auch im Vorjahr am stärksten.

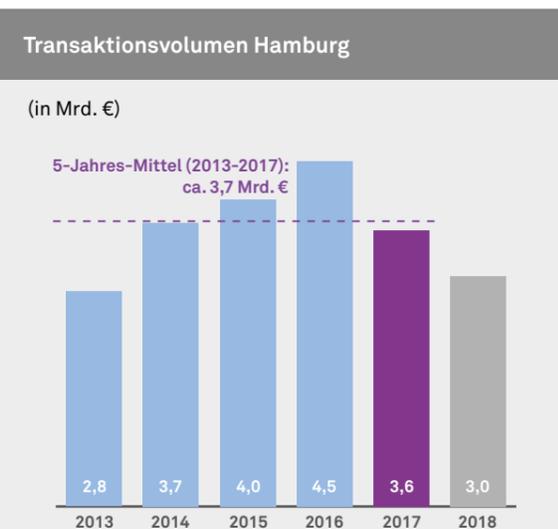
Die Spitzenrenditen bewegten sich in allen Assetklassen weiter nach unten. Für Büro- und Geschäftshäuser unterschritt die Spitzenrendite am Ende des 4. Quartals erstmals die Drei-Prozent-Schwelle und lag bei 2,9 %. Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien ging auf 4,6 % zurück.

### KÄUFER UND VERKÄUFER

Am stärksten auf Einkaufstour in Hamburg waren 2017 die Offenen Fonds/Spezialfonds mit 36 % des Transaktionsvolumens (rund 1,3 Mrd. €). Die aktivste Verkäufergruppe stellten die Asset-Manager/Bestandshalter mit einem Anteil von 27 % (rund 968 Mio. €) dar.

### AUSBLICK

Angesichts der geringen Verkaufsbereitschaft für Hamburger Gewerbeimmobilien dürfte es 2018 keinen neuen Rekord geben. Dennoch befindet sich eine Reihe von Großdeals in der Pipeline, so zum Beispiel das „Hanse-Viertel“, die „Wandelhalle“ oder das neue Olympus-Headquarter. Daher bewegt sich die Prognose für das Transaktionsvolumen 2018 oberhalb des Zehn-Jahres-Mittels in Höhe von 2,8 Mrd. €.



## BÜROVERMIETUNG HAMBURG

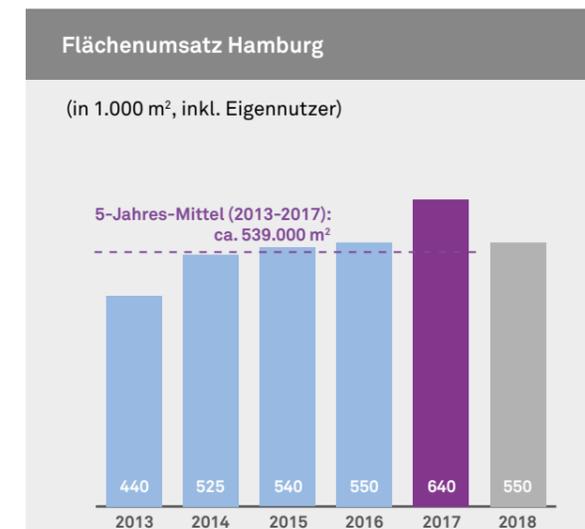
Der Büroflächenumsatz in Hamburg erreichte einen neuen Rekord. Im Gesamtjahr 2017 wurden rund 640.000 m<sup>2</sup> Bürofläche und damit 16 % mehr als im Vorjahr vermietet. Das deutliche Plus spiegelt die aktuell vorherrschende Dynamik des Hamburger Bürovermietungsmarktes wider.

### FLÄCHENUMSATZ

In 2017 generierten die Großnutzer mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Bürofläche mit 26 % einen ähnlich hohen Umsatzanteil wie im Vorjahr. Insgesamt wurden 13 Großabschlüsse gezählt. Darunter die beiden Neubau-Mietverträge von Olympus Deutschland mit 34.500 m<sup>2</sup> (Wendenstraße 14-18, City Süd) und Gruner + Jahr mit 34.000 m<sup>2</sup> (Am Hannoverschen Bahnhof, HafenCity) sowie die Bestandsanmietung der Universität Hamburg mit 19.700 m<sup>2</sup> (Überseering 35, City Nord) als die drei größten Abschlüsse des Jahres. Mit rund 55 % des Umsatzes und 52 % der Abschlüsse konzentrierte sich das Marktgeschehen 2017 in den zentralen Teilmärkten City, City Süd und HafenCity. Spitzenreiter blieb wie im Vorjahr die Hamburger City.

### MIETEN

Die Spitzenmiete lag am Jahresende unverändert bei 26,00 €/m<sup>2</sup>/Monat. Die Durchschnittsmiete gab leicht nach und sank von 15,50 im Vorjahr auf 15,20 €/m<sup>2</sup>/Monat. Die Mietpreisentwicklung auf der Ebene der Teilmärkte stellt sich in der Regel in Abhängigkeit von der Qualität des Flächenangebots sehr heterogen dar. In den zentralen Teilmärkten City und City Süd blieben die Durchschnittsmieten gegenüber dem Vorjahr stabil. Im Teilmarkt HafenCity kletterte aufgrund zahlreicher Neubauvermietungen die Miete um 16 % nach oben.



### FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Erwartungsgemäß setzte sich der Leerstandsabbau weiter fort. Zum Jahresende 2017 sank die Leerstandsrate auf ein neues Rekordtief von 4,3 %. Das innerhalb von drei Monaten zur Verfügung stehende Flächenangebot betrug rund 580.000 m<sup>2</sup>. 2018 werden voraussichtlich rund 160.000 m<sup>2</sup> in 32 Projekten und 2019 ca. 167.000 m<sup>2</sup> in 24 Projekten fertiggestellt.

### AUSBLICK

Die positiven Prognosen zur Wirtschafts- und Beschäftigungslage lassen eine wachsende Nachfrage nach Büroflächen erwarten. Dennoch ist angesichts der Verknappung an adäquaten Büroflächen nicht mit einem neuen Umsatzrekord zu rechnen. Der Flächenumsatz 2018 wird demnach aller Voraussicht wieder unter die Marke von 600.000 m<sup>2</sup> zurückfallen.

### TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

CITY / 153.000 m<sup>2</sup> / 19,50 €/m<sup>2</sup>/Monat  
CITY SÜD / 115.300 m<sup>2</sup> / 12,40 €/m<sup>2</sup>/Monat  
HAFENCITY / 85.100 m<sup>2</sup> / 19,60 €/m<sup>2</sup>/Monat

### TOP-3-VERTRÄGE

1. OLYMPUS DEUTSCHLAND GMBH  
Wendenstraße 14-16 / ca. 34.500 m<sup>2</sup>
2. GRUNER + JAHR GMBH  
Am Hannoverschen Bahnhof / ca. 34.000 m<sup>2</sup>
3. UNIVERSITÄT HAMBURG  
Überseering 35 / ca. 19.700 m<sup>2</sup>





## INVESTMENT BERLIN

Das Transaktionsvolumen auf dem gewerblichen Immobilien-Investmentmarkt stieg im Vergleich zum Vorjahr um 45 % und lag 2017 bei 7,3 Mrd. €. Dies war nach 2015 mit einem Transaktionsvolumen von 7,8 Mrd. € das zweithöchste jemals erzielte Ergebnis.

### INVESTITIONSOBJEKTE

In 2017 wurden über 130 verkaufte Gewerbe-Immobilien in Berlin registriert. Die drei größten Verkäufe waren das „Sony-Center“, das für rund 1,1 Mrd. € von National Pensions Service an ein Konsortium um Oxford Properties (Büro, Potsdamer Platz, Teilmarkt Potsdamer/Leipziger Platz, Q3) verkauft wurde. Hinzu kamen die Verkäufe der beiden Objekte von Axel-Springer. Zum einen der Neubau „Axel-Springer-Mediencampus“, der für rund 425 Mio. € an den Norwegian Government Pension Fund Global (Büro, Axel-Springer-Straße, Teilmarkt Mitte 1a, Q3) veräußert wurde und die „Axel-Springer-Passage“, die für rund 330 Mio. € in Blackstone (Büro, Zimmerstraße, Teilmarkt Mitte 1a, Q3) einen neuen Eigentümer fand.

Bei den Assetklassen dominierten – wie in den vergangenen Jahren auch – die Büroobjekte mit einem Anteil von 71 % (ca. 5,2 Mrd. €) das Marktgeschehen, gefolgt von Hotels mit 11 % (ca. 780 Mio. €) und Einzelhandel mit rund 8 % (584 Mio. €). Der Anteil der Portfolioverkäufe stieg leicht von 29 % auf 32 %.

Die Nettospitzenrendite für Büroobjekte sank im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 %-Punkte auf ein historisches Tief von nur noch 3,0 %. Bei den Geschäftshäusern betrug der Abschlag 0,2 %-Punkte auf nur noch 2,9 %.

### KÄUFER UND VERKÄUFER

Durch den Verkauf des „Sony Centers“ entfiel auf die Käufergruppe Pensionskassen der Löwenanteil des Transaktionsvolumens in Höhe von 27 %. Auf Verkäuferseite dominierten Projektentwickler/Bauträger mit 18 % und aufgrund des „Sony-Center“-Deals die Pensionskassen mit 17 % das Marktgeschehen. Der Anteil der internationalen Investoren stieg von 64 % auf 73 %

### AUSBLICK

Für 2018 wird ein Transaktionsvolumen von rund 5,0 Mrd. € prognostiziert, da großvolumige Deals nicht im selben Maße wie 2017 erwartet werden.



## BÜROVERMIETUNG BERLIN

Der Flächenumsatz auf dem Berliner Büromarkt stieg durch eine Vielzahl von Großanmietungen und Eigennutzerbaustarts im Vergleich zum Vorjahr um 10 % und erreichte mit 900.000 m<sup>2</sup> einen noch nie dagewesenen Rekordwert. Alleine die drei größten Vermietungen bzw. Eigennutzer-Deals kamen zusammen auf einen Flächenumsatz von 129.000 m<sup>2</sup>.

### FLÄCHENUMSATZ

Zum Jahresende gab es 32 Abschlüsse über der Marke von 5.000 m<sup>2</sup> und elf über der Marke von 10.000 m<sup>2</sup>, darunter der Eigennutzerkauf der ehemaligen Vattenfall-Zentrale durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ca. 47.000 m<sup>2</sup>, Puschkinallee 52, Peripherie-Süd) und die beiden Großanmietungen durch Zalando (ca. 45.000 m<sup>2</sup>, Tamara-Danz-Straße 7, Friedrichshain und ca. 42.000 m<sup>2</sup>, Koppenstraße 8, Friedrichshain). Als stärkster Teilmarkt konnte sich mit rund 14,9 % der Teilraum Friedrichshain positionieren, gefolgt von Peripherie-Süd (ca. 12,4 %) und Kreuzberg (ca. 11,9 %). Damit sind erstmals weder die Teilräume Mitte noch Mitte 1a unter den Top-3 der Teilmärkte, was die Verlagerung der Umsatzaktivitäten unterstreicht. Mit einem Anteil von 23 % am Gesamtflächenumsatz positionierte sich das Segment Öffentliche Verwaltung/Verbände/Soziale Einrichtungen auf Platz 1, während es im Vorjahr noch die Branche Informations- und Kommunikation war.

### MIETEN

Die Durchschnittsmiete stieg innerhalb eines Jahres um 21 % auf 19,50 €/m<sup>2</sup>/Monat und erreichte einen neuen Rekordwert. Auch die Spitzenmiete legte um 9 % zu und lag mit 30,00 €/m<sup>2</sup>/Monat auf einem Niveau wie zuletzt im Jahr 2000.

### FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Der Leerstand erreichte mit 2,2 % bzw. 430.000 m<sup>2</sup> einen neuen Tiefststand und sank im Vergleich zum Vorjahr nochmals um 39 %. Damit ist für Berlin fast schon eine Vollvermietung erreicht, die Umzüge oder Expansionen von Unternehmen erschweren. Viele Unternehmen mit höheren Platzbedarf weichen auf Projektentwicklungen aus. Diese Entwicklung führt mittlerweile wieder zu erhöhten Fertigstellungsvolumina, welche aber erst 2019 deutlich zum Tragen kommen. 2018 werden rund 294.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt, 2019 steigt das Volumen auf 417.000 m<sup>2</sup>.

### AUSBLICK

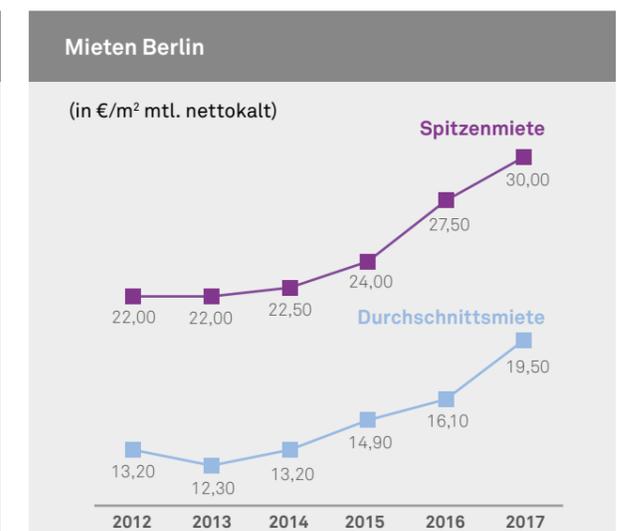
Mittel- bis langfristig ist eine Entspannung des Marktes durch steigende Flächenangebote und damit auch der Mieten in Sicht. Für 2018 ist aufgrund des Produktmangels ein Flächenumsatz in Höhe von rund 750.000 m<sup>2</sup> zu erwarten.

### TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

**FRIEDRICHSHAIN** / 134.100 m<sup>2</sup> / 25,50 €/m<sup>2</sup>/Monat  
**PERIPHERIE-SÜD** / 111.600 m<sup>2</sup> / 13,20 €/m<sup>2</sup>/Monat  
**KREUZBERG** / 107.100 m<sup>2</sup> / 20,20 €/m<sup>2</sup>/Monat

### TOP-3-VERTRÄGE

**1. BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN (BIMA)**  
Puschkinallee 52 / ca. 47.000 m<sup>2</sup>  
**2. ZALANDO**  
Tamara-Danz-Straße 7 / ca. 45.000 m<sup>2</sup>  
**3. ZALANDO**  
Koppenstraße 8 / ca. 42.000 m<sup>2</sup>





## INVESTMENT DÜSSELDORF

In Düsseldorf wurde 2017 ein neues Rekordergebnis erreicht. Bis zum Jahresende wurden gewerbliche Immobilien für rund 3,0 Mrd. € veräußert. Das Transaktionsvolumen übertraf das bislang zweitbeste Ergebnis des Vorjahres um 13 % sowie den Spitzenwert von 2015 um 8 %. Der Verkauf des „Vodafone-Campus“ für rund 280 Mio. € von AGC Equity Partners an Mirae Asset Global Investments im 4. Quartal war die größte Gewerbe-Transaktion des Jahres. Die Netto-Spitzenrenditen gaben im Laufe des Jahres weiter nach und sanken auf 3,40 % bei Büros und 3,50 % bei Geschäftshäusern.

### INVESTITIONSOBJEKTE

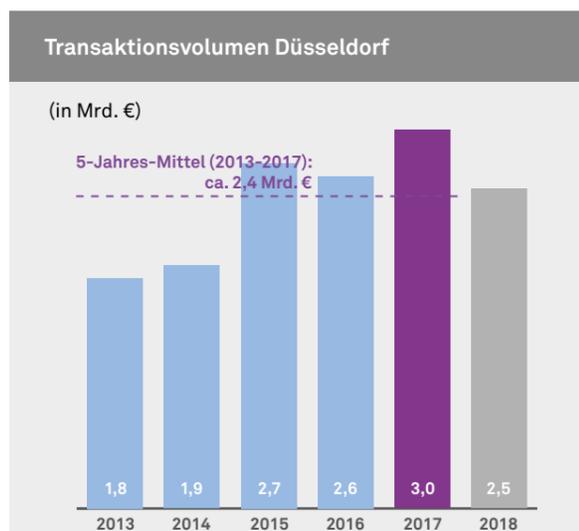
Die gefragtesten Investitionsobjekte am Düsseldorfer Investmentmarkt waren, mit knapp 2,4 Mrd. € bzw. einem Anteil von 81 %, Büroimmobilien. Es folgten Grundstücke mit 5 % (ca. 154 Mio. €), Einzelhandelsimmobilien mit 5 % (ca. 136 Mio. €) und Immobilien mit Mischnutzung mit 4 % (ca. 133 Mio. €). Hotels konnten 3 % (ca. 77 Mio. €) auf sich vereinen.

### KÄUFER UND VERKÄUFER

Opportunity und Equity Fonds nutzten die hohen Preise, die Investoren zu zahlen bereit waren, und zählten mit ca. 806 Mio. € bzw. einem Anteil von 27 % am Transaktionsvolumen zur stärksten Verkäufergruppe des Jahres. Die aktivste Käufergruppe waren Asset-Manager. Sie erwarben Immobilien für ca. 911 Mio. €. Das entspricht einem Marktanteil von 31 %. Ausländische Investoren setzten ihr hohes Engagement in Düsseldorf auch im vergangenen Jahr fort. Ihr Anteil am Transaktionsvolumen lag zum Jahresende bei 1,4 Mrd. € (49 %).

### AUSBLICK

Es ist auch weiterhin von einer hohen Nachfrage nach Immobilien am Düsseldorfer Investmentmarkt auszugehen, auch wenn die niedrigen Renditen vermutlich nicht noch höhere Rekordwerte zulassen werden. Auch in 2018 kommen einige neue Projektentwicklungen auf den Markt, die Ankaufschancen in Form von Forward Deals und Commitments bieten werden. Weitere Investmentchancen bestehen im Zuge von Portfoliobereinigungen, die 2017 für einen nicht unerheblichen Anteil des Umsatzes verantwortlich waren. Auch im Jahr 2018 werden die beiden vorgenannten Umsatztreiber - wie auch schon in den Vorjahren - voraussichtlich zu einem annähernd gleich hohen Transaktionsvolumen führen.



## BÜROVERMIETUNG DÜSSELDORF

Der Düsseldorfer Büromarkt befand sich im Jahr 2017 weiter auf Wachstumskurs. In den vergangenen zwölf Monaten ist das Vermietungsergebnis auf ca. 358.700 m<sup>2</sup> gestiegen. Damit wurden rund 8 % mehr Fläche als im Vorjahr vermietet, als ca. 330.800 m<sup>2</sup> Flächen neue Mieter fanden.

### FLÄCHENUMSATZ

Der beliebteste Teilmarkt war 2017 einmal mehr die City mit rund 82.200 m<sup>2</sup> Flächenumsatz. Dicht dahinter folgte der Teilmarkt Linksrheinisch/Seestern mit ca. 78.800 m<sup>2</sup> auf dem zweiten Platz. Der Teilmarkt Kennedydamm/Derendorf nahm mit ca. 43.900 m<sup>2</sup> den dritten Rang ein.

Zur umsatzstärksten Branche zählten 2017 am Düsseldorfer Büromarkt die Industrie- und Handelsunternehmen, die insgesamt ca. 44.700 m<sup>2</sup> Bürofläche anmieteten. Banken und Finanzdienstleister erzielten dank zwei großen Projektanmietungen einen Flächenumsatz von ca. 39.700 m<sup>2</sup>.

### MIETEN

Die Durchschnittsmiete ist gegenüber dem Vorjahr um 95 Cent auf 15,35 €/m<sup>2</sup>/Monat gestiegen. Die Spitzenmiete, die sich zuletzt auf hohem Niveau stabilisiert hatte, ist sogar nochmal leicht gestiegen. Nach 26,50 €/m<sup>2</sup>/Monat zum Jahresende 2016 lag sie nunmehr bei 27,00 €/m<sup>2</sup>/Monat.

### FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Der Leerstand sank gegenüber dem Vorjahresquartal um ca. 120.000 m<sup>2</sup> auf ca. 630.000 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 8,4 %, gemessen an einem ebenfalls leicht reduzierten Büroflächenbestand von ca. 7,5 Mio. m<sup>2</sup>.

Neu entwickelt wurden 2017 rund 105.000 m<sup>2</sup>, wovon der Großteil bereits vermietet ist. Die neuen Flächen verteilen sich auf 11 Projekte. Für 2018 und 2019 sind jeweils weitere acht Neubauvorhaben mit rund 74.000 m<sup>2</sup> bzw. 127.000 m<sup>2</sup> in der Pipeline, die ebenfalls zu großen Teilen bereits künftige Nutzer gefunden haben.

### AUSBLICK

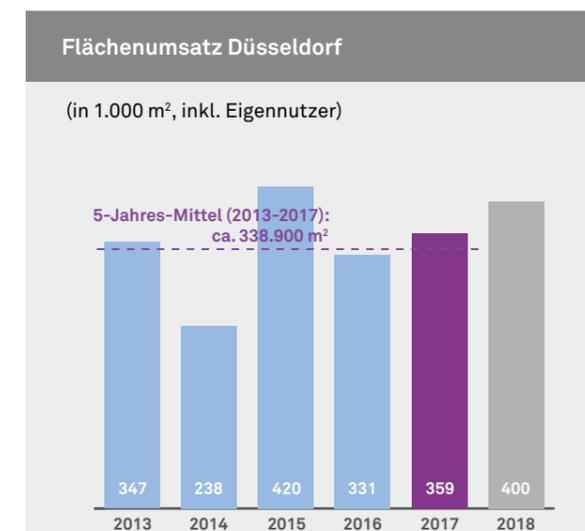
Der Düsseldorfer Büromarkt erfreut sich unverändert großer Beliebtheit. Die gute konjunkturelle Entwicklung wird sich auch 2018 im Flächenumsatz niederschlagen. Auf dem Markt sind einige Großgesuche mit deutlich mehr als 10.000 m<sup>2</sup>, so dass 2018 ein ähnliches Vermietungsergebnis erreicht werden kann wie 2017.

### TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

**CITY** / 82.200 m<sup>2</sup> / 15,10 €/m<sup>2</sup>/Monat  
**LINKSRHEINISCH/SEESTERN** / 78.800 m<sup>2</sup> / 14,20 €/m<sup>2</sup>/Monat  
**KENNEDYDAMM/DERENDORF** / 43.900 m<sup>2</sup> / 17,90 €/m<sup>2</sup>/Monat

### TOP-3-VERTRÄGE

**1. HSBC TRANSACTION SERVICES GMBH**  
Hansaallee 1-3 / ca. 20.100 m<sup>2</sup>  
**2. BANKHAUS LAMPE**  
Schwannstraße 10 / ca. 13.000 m<sup>2</sup>  
**3. BERUFSGENOSSENSCHAFT HOLZ UND METALL**  
Arcadiapark / ca. 11.200 m<sup>2</sup>





## INVESTMENT KÖLN

2017 ist mit einem Transaktionsvolumen von 2,3 Mrd. € das neue Rekordjahr auf dem Kölner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien. Das Ergebnis stieg gegenüber dem vorherigen Höchststand aus 2015 um über 20 %.

### INVESTITIONSOBJEKTE

Sechs Transaktionen erzielten Kaufpreise im dreistelligen Millionenbereich. In zentraler Lage wurde das „Gerling Quartier“ (Christophstraße, Hildeboldplatz) für rund 200 Mio. € an Quantum und Proximus veräußert. Tristan Capital und Concepta Projektentwicklung erwarben das innerstädtische Einkaufszentrum „DuMont Carré“ (Breite Straße) mit ca. 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für schätzungsweise 150 Mio. €. In Köln-Mülheim erstand die Gerchgroup ein großes Entwicklungsareal (Deutz-Mülheimer-Straße) ebenfalls für einen geschätzten Kaufpreis von 150 Mio. €.

Bürogebäude nahmen mit etwa 45 % einen im zeitlichen Vergleich geringeren Anteil am Transaktionsvolumen ein. Einzelhandelsimmobilien steigerten sich auf 20 %. Gebäudeensembles und -portfolios trugen mit etwa der Hälfte des Umsatzes maßgeblich zum Rekordergebnis bei.

2017 sind die Nettospitzenrenditen für Büro- und Logistikimmobilien geringfügig auf 3,70 bzw. 4,70 % zurückgegangen. Geschäftshäuser verteuerten sich stärker. Hier sank die Spitzenrendite von 3,60 auf 3,20 %.

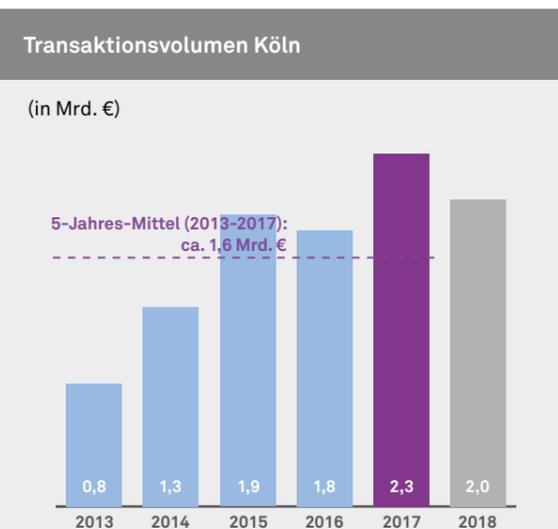
### KÄUFER UND VERKÄUFER

Ausländische Käufer brachten ca. 30 % des Kapitals auf. Sonstige Fondstypen waren mit einem Anteil von rund 30 % die stärkste Käufergruppe. Diese Fonds lassen sich nicht üblichen Kategorien wie etwa „Spezialfonds“ zuordnen, weil sie z. B. ausländischen Regularien unterliegen.

Auf der Seite der Verkäufer waren Family Offices und Privatinvestoren die wichtigste Gruppe. Sie verbuchten etwa 16 % des Transaktionsvolumens auf sich.

### AUSBLICK

Ein Rückgang der Investorennachfrage ist 2018 nicht absehbar. Die kritische Größe bleibt das Objektangebot. Die wachsende Tendenz, Handelsprofite zu realisieren und Portfolios zu restrukturieren könnte das Objektangebot stärken. Hinzu kommt das Potenzial aus Entwicklungsgrundstücken, so dass im Jahr 2018 erneut das Erreichen eines Transaktionsvolumen im Bereich von 2,0 Mrd. € möglich ist.



## BÜROVERMIETUNG KÖLN

2017 wurde ein Flächenumsatz von rund 310.000 m<sup>2</sup> erzielt. Gegenüber dem vorangegangenen Rekordjahr 2016 ergibt sich zwar eine Reduktion von etwa 30 %, es war aber trotzdem das drittbeste Ergebnis der letzten zehn Jahre.

### FLÄCHENUMSATZ

Für die zwei größten Flächenabnahmen sorgten das Bundesamt für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben mit etwa 18.800 m<sup>2</sup> (Von-Gablenz-Straße 2-6) sowie die STRABAG AG mit dem Baubeginn ihrer neuen eigengenutzten Zentrale. Sie wird circa 17.100 m<sup>2</sup> umfassen (Siegburger Straße 241). Beide Abschlüsse fanden in Köln-Deutz statt, wodurch dieser Teilmarkt 2017 mit einem Anteil von rund 19 % des Gesamtergebnisses den ersten Platz erreichte. Rund 19 % des gesamten Flächenumsatzes ging von Verbänden, Vereinen und öffentlichen Einrichtungen aus.

### MIETEN

Die gewichtete Durchschnittsmiete erreichte eine Marke von 13,70 €/m<sup>2</sup>/Monat. Gegenüber 2016 ergibt sich zwar ein Rückgang von etwa 3 %, dieser begründet sich aber vor allem durch die geringere Zahl an hochpreisigen Großabschlüssen. Gegenüber 2015 liegt ein Anstieg von rund 10 % vor. Im Premium-Segment wurden mehrere Vertragsabschlüsse oberhalb der Spitzenmiete von 21,50 €/m<sup>2</sup>/Monat und sogar eine Höchstmiete von 26,50 €/m<sup>2</sup>/Monat erzielt.

### FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Insbesondere in der Kölner Innenstadt ist das Flächenangebot 2017 noch weiter zurückgegangen. In mehreren

beliebten innerstädtischen Teilmärkten wie den Ringen, im MediaPark und in Deutz reichte der Leerstand nicht mehr aus, um einen durchschnittlichen Jahresumsatz aufzunehmen. Die Leerstandsquote hat eine Marke von nur noch 3,6 % erreicht. 2017 wurden ca. 95.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt, 2018 werden voraussichtlich etwa 80.000 m<sup>2</sup> realisiert.

### AUSBLICK

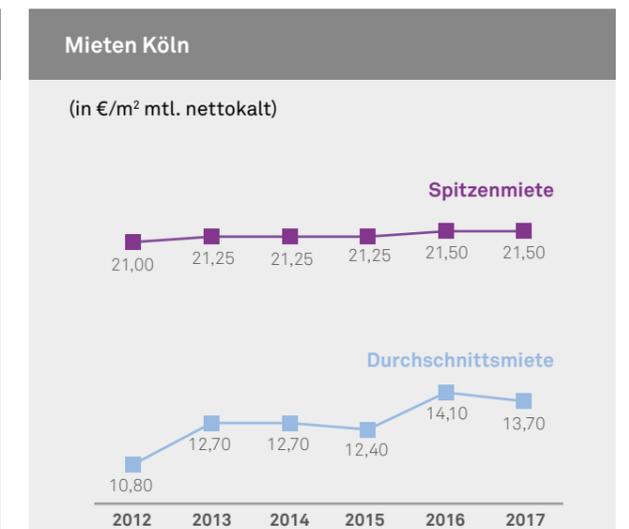
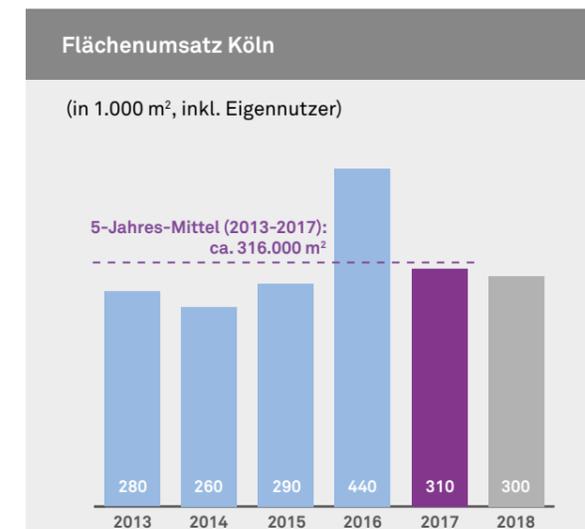
Der starke wirtschaftliche Aufschwung beflügelt die Büroflächennachfrage. Eine größere Anzahl an Gesuchen mit einem Flächenbedarf im vier- bis fünfstelligen Bereich liegt am Kölner Markt vor und könnte 2018 zum Abschluss gelangen – wenn passende Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen gefunden werden. Insgesamt erscheint für 2018 ein Jahresergebnis im Bereich um die 300.000 m<sup>2</sup> erneut möglich.

### TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

DEUTZ / 57.000 m<sup>2</sup> / 15,50 €/m<sup>2</sup>/Monat  
INNENSTADT NORD / 27.000 m<sup>2</sup> / 15,00 €/m<sup>2</sup>/Monat  
MÜLHEIM / 23.000 m<sup>2</sup> / 10,50 €/m<sup>2</sup>/Monat

### TOP-3-VERTRÄGE

1. BUNDESAMT FÜR FAMILIE UND ZIVILGES. AUFGABEN (BAFZA)  
Von-Gablenz-Straße 2-6 / ca. 18.800 m<sup>2</sup>  
2. STRABAG AG (EIGENNUTZER)  
Siegburger Straße 241 / ca. 17.100 m<sup>2</sup>  
3. DESIGN OFFICES  
Untersachsenhausen 17-27 / ca. 9.000 m<sup>2</sup>





## INVESTMENT FRANKFURT

Das Transaktionsvolumen auf dem Frankfurter Investmentmarkt lag 2017 bei ca. 6,7 Mrd. €, das sind lediglich knapp 1 % mehr als 2016. 40 % des Gesamtumsatzes wurde im 4. Quartal erzielt.

### INVESTITIONSOBJEKTE

Der größte Verkauf des Jahres war die Veräußerung des „Tower 185“ (Friedrich-Ebert-Anlage 35-37) für rund 775 Mio. € von CA Immo, WPI Fonds SCS-Fis, der Fagas Asset GmbH und einer Pensionsgesellschaft an die Deka für drei offene Fonds. Außerdem verkaufte die Commerz Real AG ebenfalls im 4. Quartal das „Japan Center“ (Taubenstraße 2) für 280 Mio. € an die GEG German Estate Group. Das „MAC“ (Unterschweinsstiege 2-14) am Flughafen ging für etwa 245 Mio. € von Finch Properties und einen US-Fonds an CapitaLand und Lum Chang Holdings aus Singapur. Stärkste Assetklasse waren wie üblich Büroimmobilien, ihr Anteil am Gesamtinvestitionsvolumen betrug 91 %. Mit mehr als 20 Verkäufen wechselten überproportional viele Grundstücke den Eigentümer - ihr Anteil am Gesamtvolumen betrug jedoch nur 2 %. Der Anteil an Portfoliokäufen betrug 2017 rund 12 %, während es im Vorjahr 26 % waren. Dies lag nicht zuletzt an den genannten großen Einzeltransaktionen. Die Verdopplung von Value-add-Objekten gegenüber 2016 ist auf die weitere Verknappung von Core-Objekten zurückzuführen. Die gleichzeitig hohe Nachfrage nach Core-Objekten hat die Netto-Spitzenrendite für Büroimmobilien weiter auf 3,3 % sinken lassen.

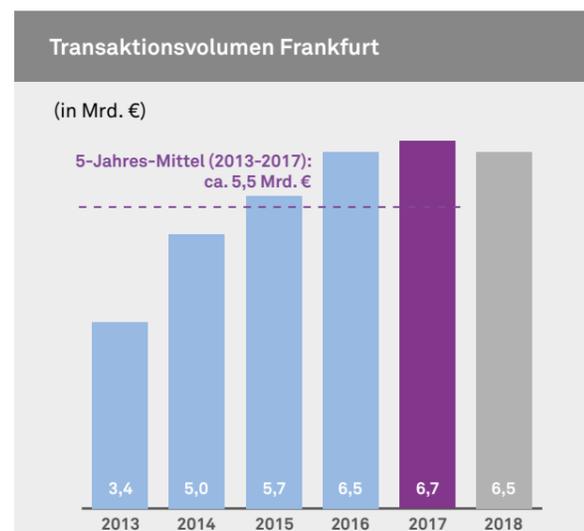
### KÄUFER UND VERKÄUFER

Offene Immobilien-Publikumsfonds und Offene Immobilien-Spezialfonds waren mit knapp 30 % stärkste Käufergruppe. Die meisten Transaktionen (46) tätigten jedoch Projektentwickler. Auf Verkäuferseite waren Fonds der

zuerst genannten Kategorien mit mehr als 33 % aktivster Player. Der Anteil internationaler Investoren lag bei 45 % und damit leicht unter dem Vorjahr. Grund hierfür ist hauptsächlich, dass die Käufer von zwei der drei größten Transaktionen aus Deutschland kamen.

### AUSBLICK

Die Nachfrage wird auch im Jahr 2018 ungebrochen hoch sein, allerdings wird es immer schwieriger passende Produkte zu finden. Auch wenn die Haltedauer tendenziell kürzer wird, weichen Investoren trotzdem auf B- und C-Lagen, Objekte mit höherem Risiko (Core+, Value-add) und andere Assetklassen (Mischnutzungen) aus. Internationale Investoren werden auch in 2018 eine wichtige Rolle spielen.



## BÜROVERMIETUNG FRANKFURT

Auf dem Frankfurter Bürovermietungsmarkt wurde ca. 729.100 m<sup>2</sup> und damit 30 % mehr Fläche gegenüber 2017 vermietet. Das Ergebnis entspricht der Größenordnung zu Beginn der 2000er Jahre.

### FLÄCHENUMSATZ

Auch im Jahr 2017 war die Deutsche Bahn AG, wie schon 2016, der Hauptakteur auf dem Frankfurter Büromarkt. Sie mietet ab 2020 ca. 52.600 m<sup>2</sup> in den Projekten „The Brick“ (Europa-Allee 70-76) und dem benachbarten „Office-Tower“ im Europaviertel (City Rand). Zweitgrößter Deal des Jahres war der Abschluss der Deutschen Bundesbank im „FBC“ (Mainzer Landstraße 46, Bankenviertel) über ca. 44.400 m<sup>2</sup>. Der Central Business District (CBD) vereinte mit 42 % die meiste Nachfrage auf sich. Da der Abschluss der Deutschen Bahn AG im Teilmarkt City Rand erfolgte, entfallen auf diesen Bereich 17 %. Stärkste Branche waren Finanzdienstleister, die gut ein Viertel der Fläche anmieteten. Verkehrsunternehmen und Bau- und Immobilienunternehmen teilen sich Platz zwei. An ersterem hat die Deutsche Bahn AG einen großen Anteil, das gute Ergebnis der Immobiliendienstleister ist unter anderem Folge der stark gestiegenen Nachfrage von Co-Working-Anbietern, die sich in diesem Jahr mehr als 40.000 m<sup>2</sup> sicherten, gegenüber 7.500 m<sup>2</sup> im selben Vorjahreszeitraum.

### MIETEN

Die Durchschnittsmiete stieg aufgrund einiger großvolumigen Anmietungen in hochwertigen Objekten im CBD um 13 % auf 20,30 €/m<sup>2</sup>/Monat. Auch die Spitzenmiete kletterte um 3 % auf 39,75 €/m<sup>2</sup>/Monat.

### FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Die Leerstandsrate lag Ende 2017 bei 8,7 % und damit 1,8 %-Punkte unter dem Wert des Vorjahres. In fast allen Teilmärkten war der Leerstand rückläufig. Den stärksten Rückgang erfuhr das Bankenviertel, hier stand nur noch halb so viel Fläche leer wie 12 Monate zuvor. Nur im Teilmarkt Frankfurt Nord nahm der Leerstand um 11 % zu. Nach der geringen Fertigstellungsleistung von rund 81.100 m<sup>2</sup> in 2017, werden in 2018 etwa 138.200 m<sup>2</sup> auf den Markt kommen, wovon jedoch schon 73 % vorvermietet sind. Ab 2019 werden wieder deutlich mehr Bauprojekte beendet.

### AUSBLICK

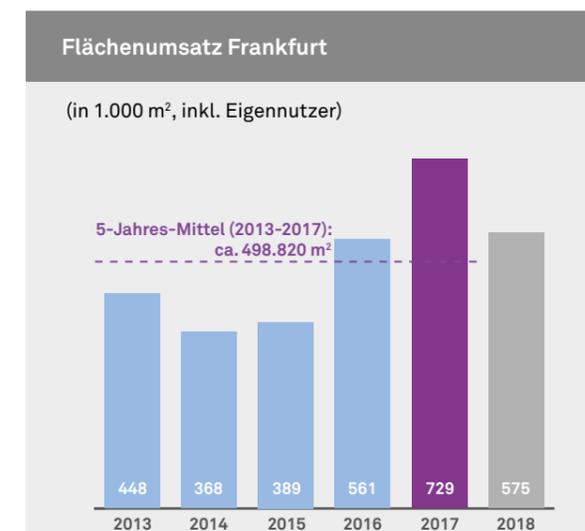
Die Nachfrage wird auch 2018 weiterhin hoch sein. Vor dem Hintergrund einiger Großgesuche auf dem Markt, wird voraussichtlich ein Flächenumsatz von knapp unter 600.000 m<sup>2</sup> möglich sein.

### TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

**BANKENVIERTEL** / 193.100 m<sup>2</sup> / 31,00 €/m<sup>2</sup>/Monat  
**CITY RAND** / 127.300 m<sup>2</sup> / 18,00 €/m<sup>2</sup>/Monat  
**WESTEND** / 60.400 m<sup>2</sup> / 21,00 €/m<sup>2</sup>/Monat

### TOP-3-VERTRÄGE

**1. DEUTSCHE BAHN AG**  
 „The Brick“/„Office-Tower“, Europa-Allee / ca. 52.600 m<sup>2</sup>  
**2. DEUTSCHE BUNDESBANK**  
 „FBC“, Mainzer Landstraße 46 / ca. 44.400 m<sup>2</sup>  
**3. HELABA LANDESBANK HESSEN-THÜRINGEN**  
 „Mainblick“, Kaiserleistraße 26 / ca. 26.500 m<sup>2</sup>





## INVESTMENT STUTT GART

Auf dem gewerblichen Immobilien-Investmentmarkt in Stuttgart wurden im Jahr 2017 rund 1,2 Mrd. € investiert. Damit wurde das Ergebnis des Vorjahreszeitraums um ca. 600 Mio. € bzw. 34 % deutlich unterschritten.

### INVESTITIONSOBJEKTE

Auf die nachstehenden Transaktionen entfielen zusammen rund 320 Mio. €. Zum einen wurde die „Mercedes-Benz Bank“ (Siemensstraße 7) an die Baden-Württemberg Stiftung gGmbH veräußert, zum anderen wurde das „City Plaza“ (Rotebühlplatz) erneut verkauft. Das Gebäude Mittlerer Pfad 13-15 in Stuttgart-Weilimdorf wechselte ebenfalls den Eigentümer. Insgesamt wurden in den letzten 12 Monaten ca. 65 Transaktionen getätigt, davon ca. etwa 50 % im zwei- und dreistelligen Millionenbereich. Der Fokus der Investoren lag – unter anderem aufgrund der oben genannten drei großen Verkäufe – wieder auf der Nutzungsart Büro mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von rund 78 %. Andere Segmente wie Grundstücke, Einzelhandel oder Hotel spielten in diesem Jahr keine bedeutende Rolle. Rund 10 % des Verkaufsvolumens entfiel auf Portfoliotransaktionen. Die Netto-Spitzenrendite bei der Assetklasse Büro lag wie im Vorjahr bei 3,50 %. Im Segment Geschäftshaus wurde eine Netto-Spitzenrendite von 3,10 % ermittelt, im Logistikbereich lag diese bei 4,50 %.

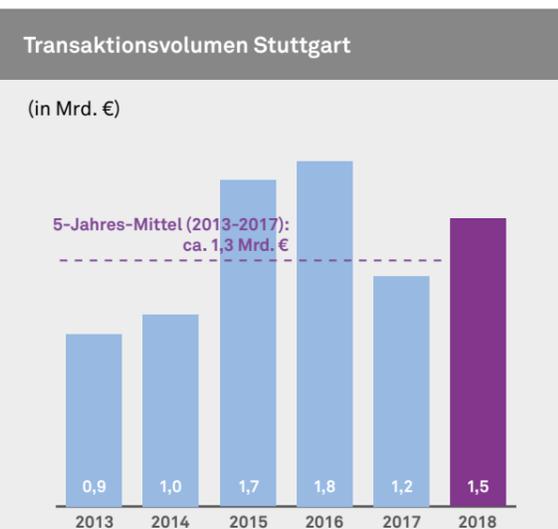
### KÄUFER UND VERKÄUFER

Als Käufer waren Offene Fonds/Spezialfonds die engagierte Anlegergruppe mit einem Anteil von ca. 24 %. Private Verkäufer/Family Offices folgten mit einem Anteil von 13 % und Versicherungen mit einem Anteil von 11 %. Die Öffentliche Verwaltung und Opportunity Fonds waren mit einem Anteil von je rund 10 % beteiligt.

Auf der Verkäuferseite ging es sehr ausgeglichen zu. Private Verkäufer/Family Offices hatten einen Anteil von etwa 14 % am Transaktionsvolumen, gefolgt von der Gruppe der Corporates, Projektentwickler/Bauträger und Opportunity Fonds mit jeweils rund 13 %. Der Anteil von ausländischen Investoren betrug 50 %.

### AUSBLICK

Im 1. Halbjahr 2018 werden noch einige ausstehende Transaktionen erwartet, sodass mit einem vergleichbaren Transaktionsvolumen wie in 2017 gerechnet werden kann.



## BÜROVERMIETUNG STUTT GART

Der Stuttgarter Büromarkt erreichte zum Ende des Jahres 2017 einen Flächenumsatz von etwa 270.000 m<sup>2</sup>. Damit lag das Ergebnis rund 38 % unter dem Wert des Vorjahres.

### FLÄCHENUMSATZ

Die bereits zum 1. Quartal getroffene Entscheidung für ein Neubauvorhaben der Daimler AG in Leinfelden-Echterdingen über etwa 50.000 m<sup>2</sup> war in 2017 der größte Einzelumsatz. Die beiden größten Anmietungen erfolgten im 3. Quartal. Hier mietete die Daimler AG knapp 11.500 m<sup>2</sup> im Gewerbegebiet Stuttgart Vaihingen an. Außerdem unterzeichnete die Anwaltskanzlei CMS Hasche Siegle einen Mietvertrag über rund 11.300 m<sup>2</sup> für ein Neubauprojekt in der Stuttgarter City, am Rotebühlplatz. Leinfelden-Echterdingen bildete unter Einfluss der Projektentwicklung der Daimler AG den stärksten Teilmarkt mit ca. 61.300 m<sup>2</sup>. Rund 52.000 m<sup>2</sup> Bürofläche wurden im Teilmarkt Vaihingen/Möhringen vermietet. Hiernach folgte die Stuttgarter City mit einem Flächenumsatz von etwa 51.600 m<sup>2</sup>. Stärkste Branche waren in 2017 erneut Industrieunternehmen.

### MIETEN

Mit 24,30 €/m<sup>2</sup>/Monat legte die Spitzenmiete um 6 % gegenüber dem Vorjahr zu. Für das gesamte Stadtgebiet inklusive Leinfelden-Echterdingen lag die Durchschnittsmiete bei etwa 13,70 €/m<sup>2</sup>/Monat und stieg damit im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls um rund 6 %.

### FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Mit etwa 2,1 % erreichte die Leerstandsquote zum Ende des Jahres 2017 den niedrigsten Wert seit 16 Jahren. Insgesamt standen nur noch ca. 167.000 m<sup>2</sup> Bürofläche

kurzfristig zur Verfügung. Inzwischen ist das Flächenangebot nicht nur in der City und der Innenstadt angespannt. Auch die peripheren Lagen verfügen nur noch über ein knappes Angebot.

### AUSBLICK

In den City- und Innenstadtlagen ist in den kommenden zwei Jahren keine große Ausdehnung des knappen Flächenangebotes zu erwarten. Bei Großgesuchen werden die Randlagen in den nächsten zwei Jahren zunehmend in den Vordergrund rücken, da sich hier deutlich mehr Möglichkeiten für entsprechende Projektentwicklungen ergeben. Dies wird für weitere Preissteigerungen in diesen Lagen sorgen. Der Flächenumsatz in 2018 wird voraussichtlich ein Ergebnis zwischen 230.000 und 250.000 m<sup>2</sup> erreichen.

### TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

LEINFELDEN-ECHTERDINGEN / 61.300 m<sup>2</sup> / 12,20 €/m<sup>2</sup>/Monat  
VAIHINGEN/MÖHRINGEN / 52.000 m<sup>2</sup> / 12,30 €/m<sup>2</sup>/Monat  
CITY / 51.600 m<sup>2</sup> / 18,50 €/m<sup>2</sup>/Monat

### TOP-3-VERTRÄGE

#### 1. DAIMLER AG (EIGENNUTZER)

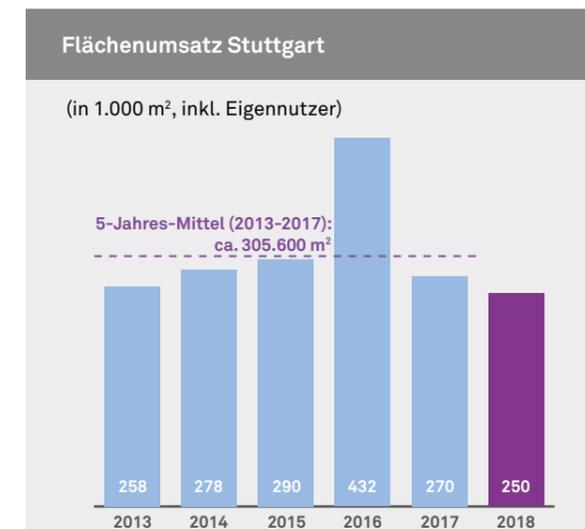
Meisenweg / ca. 50.000 m<sup>2</sup>

#### 2. DAIMLER AG

Industriestraße / ca. 11.500 m<sup>2</sup>

#### 3. CMS HASCHE SIEGLE

Rotebühlplatz / ca. 11.300 m<sup>2</sup>





## INVESTMENT MÜNCHEN

Der Markt für gewerbliche Immobilieninvestments in München erreichte im Jahr 2017 ein Transaktionsvolumen von ca. 5,9 Mrd. €. Dies bedeutet einen Umsatzrückgang um ca. 9 % gegenüber dem herausragenden Jahr 2016. 13 Deals mit Kaufpreisvolumina über 100 Mio. € machten einen Anteil von ca. 47 % am Gesamtumsatz aus.

### INVESTITIONSOBJEKTE

Die Quartale waren, bis auf die Monate April bis Juni, im Verhältnis ausgeglichen stark. Das 4. Quartal konnte nicht die Agilität der letzten Jahre aufweisen, da einige größere Transaktionen in 2018 verschoben wurden. Zu den größten Transaktionen des Jahres zählten der Verkauf des Projektes „Kap-West“ (Friedenheimer Brücke) an die Allianz im 1. Quartal mit ca. 225 Mio. €, sowie der Übergang der Immobilie „Karstadt am Hauptbahnhof“ von RFR an die Signa Holding für deutlich über 300 Mio. €. Im Jahr 2017 war wieder über alle Assetklassen hinweg eine konstant hohe Nachfrage vorhanden und der Wettbewerb dementsprechend hoch. Mit ca. 59 % Marktanteil am gesamten Transaktionsvolumen waren Büroobjekte in 2017 erneut die gefragteste Assetklasse. Der Anteil an Portfolioverkäufen lag 2017 unter 10 %. Die Netto-Spitzenrendite für Büroimmobilien war im Jahresverlauf erwartungsgemäß weiterhin unter Druck und betrug zum Jahresende 3,00 %.

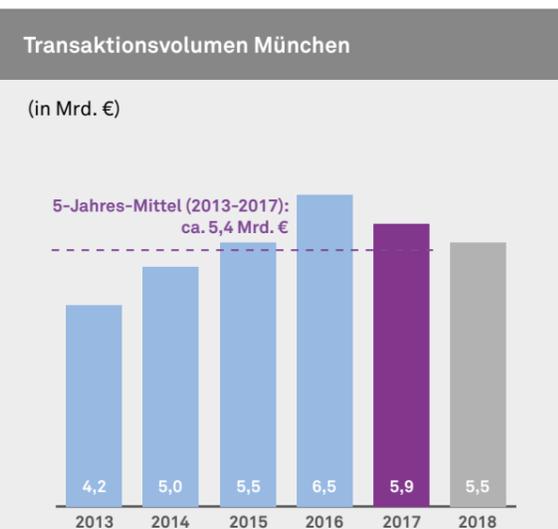
### KÄUFER UND VERKÄUFER

Der Investmentmarkt in München war auch in 2017 im Wesentlichen durch nationale Investoren, deren Anteil ca. 65 % am Umsatzgeschehen ausmachte, geprägt. Somit wurden auch ca. 35 % durch ausländisches Kapital abgedeckt. Internationale Investoren taten sich vor allem bei den Deals jenseits der 100 Mio. € Marke hervor. Knapp 50 % dieser Großdeals wurde mit Beteiligung von

internationalen Investoren getätigt. Auf Käuferseite waren erneut Fonds, vor allem die Offenen Fonds/Spezialfonds und Pensionsfonds am stärksten vertreten. Jedoch nicht mehr so dominant wie in den vergangenen Jahren. Das gleiche Bild zeichnet sich auf der Verkäuferseite ab.

### AUSBLICK

Für das Jahr 2018 ist kein Trend zu einer Verschlechterung der Marktsituation in Sicht. Die ersten Monate des Jahres lassen bereits ein hohes Transaktionsvolumen erwarten, da einige großvolumige Deals im finalen Stadium über die Jahresgrenze vertagt wurden. Für das Gesamtjahr wird ein gewerbliches Transaktionsvolumen zwischen 5,5 und 6,0 Mrd. € in der Landeshauptstadt München erwartet.



## BÜROVERMIETUNG MÜNCHEN

Mit einem Flächenumsatz von ca. 878.600 m<sup>2</sup> erzielte der Münchener Büromarkt ein überdurchschnittlich gutes Ergebnis. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung von 15 %. Dabei entfielen ca. 108.000 m<sup>2</sup> auf Eigennutzer. Eine reine Vermietungsleistung von 770.600 m<sup>2</sup> bedeutet dennoch ein außerordentlich gutes Ergebnis.

### FLÄCHENUMSATZ

Wie bereits im Vorjahr, sorgte auch 2017 die BMW AG, diesmal als Eigennutzer, mit der Erweiterung des Forschungs- und Innovationszentrums, für den größten Vermietungsdeal. In mehreren Bauabschnitten werden, in einer der größten Projektentwicklungen Europas, in den nächsten Jahren insgesamt ca. 157.000 m<sup>2</sup> Bürofläche realisiert. Die im Flächenumsatz erfassten 74.000 m<sup>2</sup> (1. BA) werden bereits 2019 fertiggestellt. Weitere Großabschlüsse waren die Anmietungen der Deutschen Pfandbriefbank im „Business Campus Garching“ mit ca. 14.000 m<sup>2</sup> und der Publicis Pixelpark GmbH in der Projektentwicklung „Atlas“ in der Rosenheimer Straße mit ca. 13.000 m<sup>2</sup>. Insgesamt wurden acht Anmietungen jenseits der 10.000 m<sup>2</sup> Marke registriert, wodurch dieses Flächensegment in 2017 am umsatzstärksten war. Bei den einzelnen Teilmärkten setzte sich der Teilmarkt Stadt Nord mit einem Marktanteil von 21,5 % klar an die Spitze.

### MIETEN

Aufgrund des immer knapper werdenden Angebots ist die Durchschnittsmiete im Vergleich zu 2016 deutlich gestiegen. Mit einer Steigerung um 9 % lag diese bei 16,90 €/m<sup>2</sup>/Monat. Die Spitzenmiete hat dagegen leicht nachgegeben und lag bei 35,00 €/m<sup>2</sup>/Monat. Dies lag zum

einen am Mangel an Produkten im hochpreisigen Segment und zum anderen an zwei Großanmietungen mit einem Mietzins knapp unterhalb der Spitzenmiete.

### FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Der Leerstand ist erneut drastisch zurückgegangen und lag Ende des Jahres bei nur noch 580.000 m<sup>2</sup>, was einer Leerstandsquote von 2,5 % für das Stadtgebiet inklusive Umland entsprach. In einzelnen zentralen Lagen konnte so gut wie überhaupt kein Leerstand verzeichnet werden.

### AUSBLICK

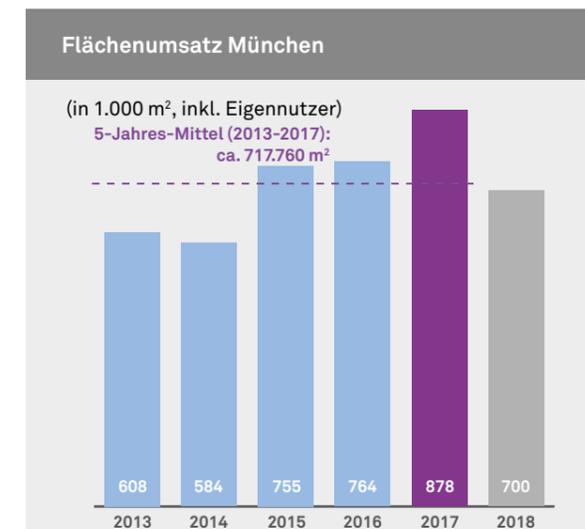
München steuert kurzfristig auf eine Vollvermietung zu. Dies liegt an der konstant hohen Nachfrage nach Büroflächen und an der immer noch geringen Fertigstellungspipeline. Erst ab dem Jahr 2020 ist mit einer spürbaren Entspannung zu rechnen.

### TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

STADT NORD / 189.000 m<sup>2</sup> / 16,40 €/m<sup>2</sup>/Monat  
ZENTRUM WEST / 110.000 m<sup>2</sup> / 18,70 €/m<sup>2</sup>/Monat  
ZENTRUM / 105.000 m<sup>2</sup> / 28,20 €/m<sup>2</sup>/Monat

### TOP-3-VERTRÄGE

1. DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK AG  
Parkring 28-32 / ca. 14.000 m<sup>2</sup>
2. PUBLICIS PIXELPARK GMBH  
Rosenheimer Straße 143a-d / ca. 13.000 m<sup>2</sup>
3. GEWOFAG GMBH  
Gustav-Heinemann-Ring 109-115 / ca. 13.000 m<sup>2</sup>



## GLOSSAR GERMAN PROPERTY PARTNERS

### FLÄCHENUMSATZ

Der Flächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die innerhalb des betrachteten Zeitraums vermietet oder an einen Eigennutzer verkauft oder von ihm oder für ihn realisiert werden. Maßgeblich für die zeitliche Einordnung ist das Datum des Miet- bzw. Kaufvertragsabschlusses. Mietvertragsverlängerungen werden nicht als Umsatz erfasst. Grundlage für die Flächenangaben ist die Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G).

### SPITZENMIETE

Die Spitzenmiete umfasst das oberste Preissegment mit einem Marktanteil von 3 % des Vermietungsumsatzes (ohne Eigennutzer) in den abgelaufenen zwölf Monaten und stellt hieraus den Median dar.

### DURCHSCHNITTMIETE

Zur Errechnung der Durchschnittsmiete werden die Mietpreise aller abgeschlossenen Mietverträge in den abgelaufenen zwölf Monaten mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und daraus der Mittelwert berechnet. Bei den Angaben handelt es sich um nominale Nettokaltmieten.

### LEERSTAND

Zum Leerstand zählen alle Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten beziehbar sind. Untermietflächen sind Teil des Leerstandes.

## LEISTUNGEN GERMAN PROPERTY PARTNERS

Sie möchten bei Ihren Immobiliengeschäften in Deutschland mit einem Ansprechpartner zusammenarbeiten, der Sie in allen Fragen zu Gewerbe-Immobilien kompetent und sachkundig unterstützt.

Unser Leistungsspektrum deckt sowohl Immobilien-Investments als auch die gewerbliche Vermietung ab. Wir verfügen über Kenntnisse zu allen Risikoklassen und Objektarten. Für Investoren übernehmen wir deutschlandweit den An- und Verkauf von Büro-, Hotel-, Lager-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien sowie Wohnanlagen als Einzelobjekte oder in Portfolios. Auch bei Vorbereitungen zu Projektentwicklungen unterstützen wir Sie gern.

### TRANSAKTIONSVOLUMEN

Das Transaktionsvolumen ist die Summe der Kaufpreise aller Top-7-Standorte in Deutschland getätigten gewerblichen Immobilien-transaktionen innerhalb des betrachteten Zeitraums. Maßgeblich für die Erfassung einer Transaktion ist der Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung („Signing“). Wohninvestment-Transaktionen werden im Transaktionsvolumen nicht berücksichtigt.

### ASSETKLASSE

Die Assetklasse wird je Objekt der Nutzungsart mit dem dominierenden Flächenanteil (mind. 75 %) zum Zeitpunkt des Signings zugeordnet.

### EINZELOBJEKT- UND PORTFOLIOTRANSAKTIONEN

Die Einzelobjekttransaktion umfasst den Erwerb einer gewerblich genutzten Immobilie bzw. eines Entwicklungsgrundstücks. Portfolio-transaktionen umfassen den Erwerb von mindestens zwei räumlich getrennten Immobilien.

### SPITZENRENDITE

Die erzielbare Spitzenrendite entspricht der Anfangsrendite, die für eine marktüblich und langfristig vermietete (bonitätsstarker Mieter) Immobilie mit bester Qualität und Ausstattung in Spitzenlage erzielt werden kann. Sie wird als Nettoanfangsrendite in Prozent angegeben, d. h. als Verhältnis der Jahresmieteinnahmen abzüglich nicht umlegbarer Nebenkosten zum Bruttokaufpreis (Nettokaufpreis zuzüglich Grunderwerbsteuer, Notargebühren und Maklercourtage).

Durch den Banken hintergrund von zwei unserer Partner sind uns die Gepflogenheiten der Finanzbranche bestens vertraut. Auch bei Ihrer Suche nach Büro-, Einzelhandels-, Industrie-, Lager- und Logistikflächen sowie Spezialnutzungen unterstützen wir Sie mit fundierten Vor-Ort-Kenntnissen und hervorragenden regionalen Kontakten.

Darüber hinaus bieten wir Ihnen unternehmerisches Immobilienmanagement an sowie ein auf Ihre Vorhaben zugeschnittenes Research. Mit weiteren Dienstleistungen aus den Bereichen Finanzierung, Fonds- und Asset-Management und Verwaltung erhalten Sie bei uns alles, was Ihr Vorhaben wirkungsvoll und langfristig nach vorn bringt.

### Deutschlandweit

- » Hamburg
- » Berlin
- » Düsseldorf
- » Köln | Bonn
- » Frankfurt
- » Stuttgart
- » München



### Leistungen

- » Immobilien-Investments
- » Gewerbliche Vermietung
- » Unternehmerisches Immobilienmanagement (CREM)
- » Research
- » Bank- und Finanzierungsleistungen
- » Eigenkapitalfinanzierung für Projektentwicklungen
- » Fonds- und Asset-Management
- » Immobilienverwaltung
- » Immobilienbewertung (Gutachten)
- » Land- und forstwirtschaftliche Immobilien

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche von uns getätigten Aussagen unverbindlich sind. Diese basieren überwiegend auf Angaben Dritter. Der Marktbericht dient ausschließlich der allgemeinen Information unserer Kunden.

**Grossmann & Berger GmbH** • Immobiliendienstleister • Bleichenbrücke 9 (Bleichenhof) • D-20354 Hamburg  
Tel.: +49 (0)40 / 350 80 2 - 0 • Fax: +49 (0)40 / 350 80 2 - 36 • info@grossmann-berger.de • www.grossmann-berger.de  
Geschäftsführer: Holger Michaelis, Andreas Rehberg, Lars Seidel, Axel Steinbrinker  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Brockmann • Registereintrag: Hamburg B 25866  
Berufsaufsichtsbehörde: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt, Klosterwall 2, 20095 Hamburg  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a UStG: DE 118 556 939

**ANTEON Immobilien GmbH & Co. KG** • Ernst-Schneider-Platz 1 • D-40212 Düsseldorf  
Tel.: +49 (0)211 / 58 58 89 - 0 • Fax: +49 (0)211 / 58 58 89 - 88 • immobilien@anteon.de  
Geschäftsführende Gesellschafter: Guido Nabben, Heiko Piekarski, Jens Reich, Dirk Schäfer, Marius Varro  
Gewerbeerlaubnis: Die Erlaubnis gemäß § 34 c der Gewerbeordnung wurde auflagenfrei erteilt durch die Landeshauptstadt Düsseldorf Stadtverwaltung, Amt 32, Telefon 0211 / 89-23223 • ANTEON Immobilien GmbH & Co. KG, Sitz in Düsseldorf, Registergericht Düsseldorf HRA 19934, Komplementärin: ANTEON Verwaltungsgesellschaft mbH, Sitz Düsseldorf, Registergericht Düsseldorf HRB 58418  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a des Umsatzsteuergesetzes DE 259 465 200

**Greif & Contzen Immobilien GmbH** • Pferdengiesstraße 42 • D-50968 Köln  
Tel.: +49 (0) 221 / 93 77 93 - 0 • Fax: +49 (0)221 / 93 77 93 - 77 • gpp@greif-contzen.de  
Geschäftsführer: Theodor J. Greif, Rainer Krauß  
Amtsgericht: HR-Ort: Köln, HR-Nummer: 11414  
Berufsaufsichtsbehörde: Stadt Köln, Ordnungsamt, Postfach 103564, 50475 Köln  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a UStG: DE 123 055 006

**blackolive advisors GmbH** • Reuterweg 18 • D-60323 Frankfurt  
Tel.: +49 (0)69 / 907 44 87 - 0 • Fax +49 (0)69 / 907 44 87 - 10 • gpp@blackolive.de • www.blackolive.de  
Geschäftsführer: Oliver Schön, Rainer Hamacher  
Erlaubnis nach § 34c GewO erteilt das Ordnungsamt Frankfurt  
Zuständige Aufsichtsbehörde Gewerbe- und Ordnungsamt Frankfurt, Kleyerstraße 86, 60326 Frankfurt am Main  
Handelsregister und Handelsregisternummer: Amtsgericht Frankfurt, HRB 93813  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a UStG: DE 283 390 909

**ELLWANGER & GEIGER Real Estate GmbH** • Börsenplatz 1 • D-70174 Stuttgart  
Tel.: +49 (0)711 / 2148-300 • Fax +49 (0)711 / 2148-290 • gewerbeimmobilien@ellwanger-geiger.de • www.ellwanger-geiger.de  
Geschäftsführer: Mario Caroli, Björn Holzwarth  
Zuständige Aufsichtsbehörde: Amt für öffentliche Ordnung, Gewerbe- und Gaststättenbehörde, Eberhardstraße 37, 70173 Stuttgart  
Handelsregister und Handelsregisternummer: Amtsgericht Stuttgart, HRB 733293  
Verantwortlich nach § 55 Abs. 2 RStV: Björn Holzwarth, Geschäftsführer  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a UStG: DE 257 361 630



GERMAN  
PROPERTY  
PARTNERS

LOKALE KOMPETENZ – DEUTSCHLANDWEIT

## Kontakt

### **Grossmann & Berger GmbH** **Standorte: Hamburg, Berlin**

Bleichenbrücke 9 (Bleichenhof)  
D-20354 Hamburg  
Tel.: +49 (0)40/350 80 2 - 0  
Fax: +49 (0)40/350 80 2 - 36  
Mail: [gpp@grossmann-berger.de](mailto:gpp@grossmann-berger.de)

### **blackolive advisors GmbH** **Standort: Frankfurt**

Reuterweg 18  
D-60323 Frankfurt  
Tel.: +49 (0)69/907 4487 - 0  
Fax: +49 (0)69/907 4487 - 10  
Mail: [gpp@blackolive.de](mailto:gpp@blackolive.de)

### **ANTEON Immobilien GmbH & Co. KG** **Standort: Düsseldorf**

Ernst-Schneider-Platz 1  
D-40212 Düsseldorf  
Tel.: +49 (0)211/58 58 89 - 0  
Fax: +49 (0)211/58 58 89 - 88  
Mail: [gpp@anteon.de](mailto:gpp@anteon.de)

### **ELLWANGER & GEIGER Real Estate GmbH** **Standorte: Stuttgart, München**

Börsenplatz 1  
D-70174 Stuttgart  
Tel.: +49 (0)711/21 48 - 300  
Tel.: +49 (0)89/17 95 94 - 10  
Mail: [gpp@ellwanger-geiger.de](mailto:gpp@ellwanger-geiger.de)

### **GREIF & CONTZEN Immobilien GmbH** **Standort: Köln | Bonn**

Pferdmengesstraße 42  
D-50968 Köln  
Tel.: +49 (0)221/93 77 93 - 0  
Fax: +49 (0)221/93 77 93 - 77  
Mail: [gpp@greif-contzen.de](mailto:gpp@greif-contzen.de)