

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 E & G Real Estate mit Sitz in Stuttgart und München. Für den Immobilienmarkt Düsseldorf und Umgebung ist Anteon 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 macht German Property Partners zu einem verlässlichen Partner für eine langfristige Zusammenarbeit bei Gewerbe-Immobilien und Finanzierungsfragen.



Grossmann & Berger

Der Immobilienberater mit mehr als 85 Jahren Tradition ist einer der führenden Dienstleister für den Verkauf und die Vermietung von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Norddeutschland und ein Beteiligungsunternehmen der HAS-PA-Gruppe.

blackolive

blackolive ist ein inhabergeführtes Immobilienunternehmen mit ca. 50 Mitarbeitern, welches Investoren, Vermieter und Mieter betreut. Neben der Bürovermietung und dem Investmentgeschäft beraten und begleiten die Immobilien-Profis Vermieter im Rahmen von Exklusiv-Mandaten und Logistikflächen. garantieren in allen Belangen ein tiefgreifendes Verständnis für den Markt.

Anteon

Anteon ist eine inhabergeführte Immobilienberatungsgesellschaft mit den Schwerpunkten Bürovermietung, Investment und Industrie & Logistik. Dader führenden Anbieter, Immobilienmarketing, Projektbegleitung und Research an.

E & G Real Estate

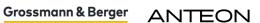
E & G Real Estate ist einer der führenden Immobiliendienstleister Süddeutschlands mit langjähriger Erfahrung in den Bereichen Gewerbe- und Wohninvestments, gewerbliche Vermietung von Büro-, Einzelhandels-, Industrie- und

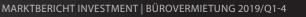
GREIF & CONTZEN

Der inhabergeführte Dienstleister mit 40 Jahren Erfahrung in der Beratung, Bewertung, Vermittlung und Verwaltung von Gewerbe- und Wohn-Imrüber hinaus bietet Anteon, als einer mobilien in Köln | Bonn deckt die gesamte Wertschöpfungskette des Immobilien-Geschäftes ab.











LOKALE KOMPETENZ – DEUTSCHLANDWEIT **GERMAN PROPERTY PARTNERS**

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

mit dem Jahr 2019 endete ein Jahrzehnt, das im Zeichen der Immobilie stand. Die Märkte für Gewerbeimmobilien in den deutschen Top-7-Standorten boomten. Auch 2019 war wieder ein gutes Jahr. Während die Büromärkte der Top-7 mit einem Gesamtflächenumsatz von rund 3,9 Mio. m² aller geoökonomischen Konflikte und des limitierten Flächenangebotes zum Trotz ein gutes Ergebnis ablieferten. brannte der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien ein wahres Feuerwerk ab. Mit einem Transaktionsvolumen von 40,9 Mrd. € übertraf er das letztjährige Rekordergebnis deutlich und stellte damit einen neuen Spitzenwert auf.

Mit diesem Marktbericht geben wir Ihnen einen Überblick über die Situation auf den Top-7-Märkten in Deutschland für das Gesamtjahr 2019. Neben der vergleichenden Betrachtung der Top-7-Standorte gehen wir im Detail auf die jeweiligen Investment- und Bürovermietungsmärkte von Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München ein. Daneben finden Sie in dieser Ausgabe einen Einblick über die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie über das Thema "Der Run auf das

Möglich wird dieser Marktbericht durch den Zusammenschluss von fünf der führenden Gewerbe-Immobiliendienstleister aus Nord-, Mittel- und Süddeutschland zum Netzwerk German Property Partners (GPP). Dank unserer detaillierten Marktkenntnisse vor Ort verfügen wir sowohl

über Daten zum Gesamtmarkt als auch zu den einzelnen Top-7-Standorten und deren Teilmärkten.

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.

Oliver Schön Sprecher von German Property Partners

INHALI	
Top-7 Überblick und Kennzahlen	4/5
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	
Im Fokus: Der Run auf das Projekt	
Top-7 Investment	8/9
Top-7 Bürovermietung	10/11
Hamburg	12/13
Berlin	14/15
Düsseldorf	16/17
	18/19
	20/21
Stuttgart	22/23
	24/25



ÜBERBLICK **TOP-7 | 2019/Q1-4**

INVESTMENT

- » 2019 endete mit einem Rekordtransaktionsvolumen von rund 40,9 Mrd. €
- » Spitzenrendite von Büroimmobilien an den Top-7-Standorten sank erneut auf rund 2,88 % (2018: 3,04 %)
- » Anteil an Portfolio-Transaktionen kletterte um 50 % auf rund 8.8 Mrd. €
- » Assetklasse Büro mit einem Anteil von 73% am Transaktionsvolumen am beliebtesten

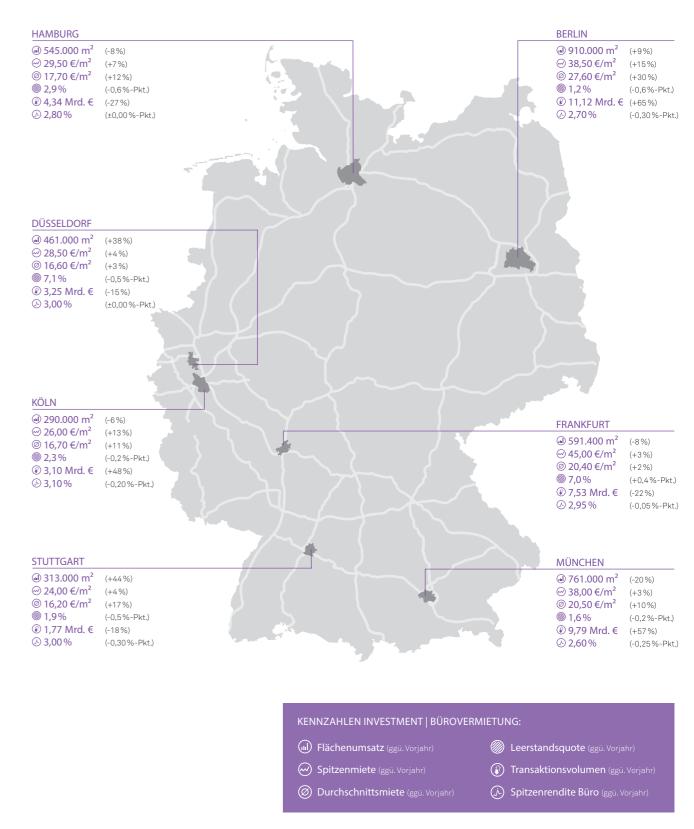
BÜROVERMIETUNG

- » Flächenumsatz mit rund 3,9 Mio. m² auf Vorjahresniveau
- » Leerstandsquote sinkt über alle Standorte auf neues Rekordtief
- » Flächenknappheit katapultiert Mietpreise auf neue Höchstwerte
- » Hohe Vorvermietungsquoten deuten auf wenig Entlastung an den Top-7-Standorten hin

Flächenumsatz	545.000							
[m²]		910.000	461.000	290.000	591.400	313.000	761.500	3.871.900
ggü. Vorjahr [%]	-8	+9	+38	-6	-8	+44	-20	±0
Ø-Miete [€/m² mtl. netto]	17,70	27,60	16,60	16,70	20,40	16,20	20,50	-
ggü. Vorjahr [%]	+12	+30	+3	+11	+2	+17	+10	-
Spitzenmiete [€/m² mtl. netto]	29,50	38,50	28,50	26,00	45,00	24,00	38,00	-
ggü. Vorjahr [%]	+7	+15	+4	+13	+3	+4	+3	-
Leerstand [m²]	400.400	240.000	502.000	185.000	807.300	151.000	370.000	2.655.700
ggü. Vorjahr [%]	-16	-31	-10	-8	-6	-19	-12	-13
Leerstandsquote [%]	2,9	1,2	7,1	2,3	7,0	1,9	1,6	2,9
ggü. Vorjahr [%-Pkt.]	-0,6	-0,6	-0,5	-0,2	-0,4	-0,5	-0,2	-0,4
Fertigstellungen 2020+2021 [m²]	304.000	1.067.800	333.200	200.000	540.500	320.100	530.000	3.296.000
Vorvermietungs- quote [%]	73	56	64	28	60	71	94	65

Investment 2019/Q1-4	Hamburg	Berlin	Düsseldorf	Köln	Frankfurt	Stuttgart	München	Top-7
Transaktions- volumen [Mio. €]	4.340	11.120	3.250	3.100	7.531	1.770	9.793	40.904
ggü. Vorjahr [%]	-27	+65	-15	+48	-22	-18	+57	+11
Anteil CBD [%]	42	24	9	50	35	23	4	24
Anteil internationaler Investoren [%]	37	52	26	32	54	54	46	46
Anteil Forward- Deals [%]	11	36	13	17	12	13	15	20
Anteil Assetklasse Büro [%]	75	70	60	66	84	49	79	73
Spitzenrendite Büro [%]	2,80	2,70	3,00	3,10	2,95	3,00	2,60	2,88
ggü. Vorjahr [%-Pkt.]	0,00	-0,30	0,00	-0,20	-0,05	-0,30	-0,25	-0,16
Spitzenrendite Geschäftshäuser [%]	2,70	2,80	3,10	2,90	2,90	3,00	2,35	2,82
ggü. Vorjahr [%-Pkt.]	0,00	-0,10	+0,10	0,00	0,00	+0,20	-0,05	+0,02
Spitzenrendite Logistik [%]	4,25	3,80	4,00	4,10	3,90	4,20	3,70	3,99
ggü. Vorjahr [%-Pkt.]	-0,25	-0,40	-0,35	-0,10	-0,30	-0,30	-0,30	-0,29

KENNZAHLEN TOP-7 | 2019/Q1-4



 \mathbf{s}



DEUTSCHLAND

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Zwar hat sich die deutsche Konjunktur nach der deutlichen Abschwächung im Frühsommer 2019 zum Jahresende hin wieder stabilisiert, mit einem Wirtschaftswachstum von 0,6% für das Gesamtjahr 2019 entging diese jedoch nur knapp einer Rezession. Die konjunkturelle Abkühlung hinterließ zudem Spuren auf dem deutschen Arbeitsmarkt.

ARBEITSMARKT DEUTSCHLAND

Die abschwächende deutsche Konjunktur sorgte 2019 für eine leichte Stockung am Arbeitsmarkt. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland lag im Dezember 2019 bei 2,3 Mio. und damit um 0,8% über dem Vorjahreswert. Die Arbeitslosenquote lag zum gleichen Zeitpunkt weiterhin bei 4,9%. Mit Abklingen der außenwirtschaftlichen Konflikte, sollte der Arbeitsmarkt jedoch wieder an Dynamik gewinnen.

Nach Angaben des ifo Beschäftigungsbarometers zeigten sich die deutschen Unternehmen auf der Suche nach Personal 2019 zurückhaltender als noch im Vorjahr. Im Dezember sank der Indexwert auf 98,9 Punkte. Das Institut geht jedoch von einer moderaten Fortsetzung des Aufschwungs am Arbeitsmarkt im Jahresverlauf 2020 aus.

ZINSEN

Auch nach dem Führungswechsel an der Spitze der Europäischen Zentralbank hält diese weiterhin den Leitzins auf seinem aktuellen Rekordtief. Erst im Dezember 2020 ist eine strategische Überprüfung des EZB-Kurses angedacht. Bis dahin ist von einer Beibehaltung der aktuellen Nullzinspolitik auszugehen. Die US-Notenbank senkte ihren Leitzins seit Juli 2019 drei Mal in Folge. Angesichts guter Wirtschaftsperspektiven und niedriger

Arbeitslosigkeit soll dieser nun vorerst unverändert im Korridor von 1,50 bis 1,75 % belassen werden.

Die 10-jährigen-Bundesanleihen schlossen das Jahr mit -0,19% ab und lagen damit zum Jahresende knapp über ihrer durchschnittlichen Gesamtjahresrendite. Da sich die Hypothekenzinsen meist an der Entwicklung der Bundesanleihen orientieren, werden diese demnach auch 2020 kaum nennenswert ansteigen. Das Baugeld bleibt damit aller Wahrscheinlichkeit nach auf seinem historisch niedrigen Stand.

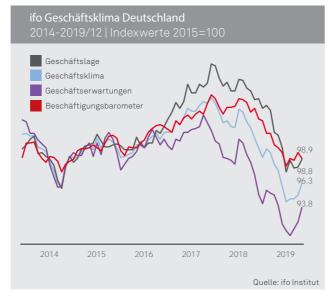
IFO GESCHÄFTSKLIMA DEUTSCHLAND

Die Stimmung in den deutschen Chefetagen hat sich gemäß ifo Geschäftsklima Deutschland wieder gebessert. Der Tiefpunkt vom Sommer 2019 wurde mittlerweile überwunden. Mit Abschwellen aktueller Wirtschaftskonflikte besserten sich ebenfalls die Erwartungen der befragten Unternehmen. Mit steigender Zuversicht blicken diese ins neue Jahr.

PROGNOSE BIP

Nach einem ernüchternden konjunkturellen Wachstum 2019 sind die Erwartungen für das Jahr 2020 zurückhaltend optimistisch. Die wichtigsten Institutionen in Deutschland erwarten eine leichte Erholung der Weltwirtschaft und gehen für die deutsche Konjunktur von einem Zuwachs von 0,9% bis zu 1,4% aus. Ein wesentlicher Grund dafür ist die sich anbahnende Entspannung in aktuellen Handelskonflikten. Von dem Abklingen der Spannungen im Welthandel profitiert die exportorientierte deutsche Wirtschaft in besonderem Maße.





IM FOKUS

DER RUN AUF DAS PROJEKT

In Zeiten niedriger Leerstandsquoten an allen Top-7-Standorten bieten Projektentwicklungen für Unternehmen oftmals die einzige Chance, ihre Expansions- oder Reorganisationsstrategien optimal umzusetzen. Insbesondere bei großflächigem Bedarf haben Nutzer häufig keine Alternativen zu Projektentwicklungen und Refurbishments. Entsprechend groß war 2019 der Run auf Neubau- bzw. neuwertige Flächen in den Top-7.

ANGEBOT UND NACHFRAGE

Aufgrund des Nachfrageüberhangs bei Büroflächen mit moderner Ausstattung in den Top-7 entfiel 2019 ein großer Teil des Flächenumsatzes auf Projektentwicklungen. Über alle Standorte lag der Anteil der Projektanmietungen am Gesamtflächenumsatz bei 35%. Somit wurde mehr als jeder dritte Büroflächen-Quadratmeter im Neubau- und Revitalisierungssegment vermietet. Eigennutzer machten dabei mit 11% einen untergeordneten Anteil am Flächenumsatz in Projektentwicklungen/Revitalisierungen aus. Insbesondere in Stuttgart (44%) und Düsseldorf (41%) waren Neubauflächen für viele Unternehmen die Lösung für ihre Flächensuche.

VORLAUFZEIT

Bis sie ihre Flächen beziehen zu können, müssen die zukünftigen Mieter einen langen Atem beweisen und Wartezeiten von bis zu vier Jahren überbrücken. Ein Beispiel hierfür ist die Anmietung von SAP im Projekt "QH Track" (Heidestraße) in Berlin. Der Softwarekonzern unterzeichnete einen Vertrag über ca. 30.900 m² Bürofläche, die Flächenübergabe ist für Anfang 2023 avisiert. Auch andernorts gilt es lange Vorlaufzeiten zu akzeptieren. So wird Siemens ebenfalls erst zum Jahresende 2023 seine neuen Räumlichkeiten im "Urbanic" (Schwieberdinger Straße 95-97, Stuttgart) beziehen können.

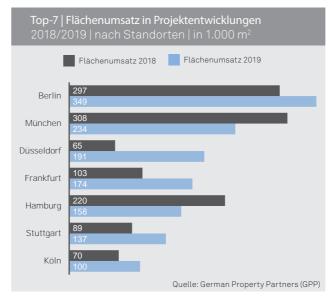
ALICDI ICK

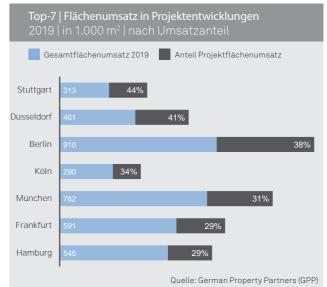
Die Projektentwickler haben erkannt, dass aktuell die Stunde der spekulativen Neubauvorhaben schlägt. Die Risikobereitschaft der Entwickler hat sich erhöht. Mit großvolumigen Projekten ohne Vorvermietung in den zentralen Lagen mehrerer Top-7-Standorte tragen sie den aktuellen Entwicklungen Rechnung. Gewiss ist, Unternehmen mit einem hohen Bedarf an attraktiven Flächen werden sich diese auch perspektivisch frühzeitig sichern und ihre neuen Räumlichkeiten zunächst nur aus den Planunterlagen kennen.

TOP 10 ABSCHLÜSSE | TOP-7-STANDORTE

2019 | Anmietung/Baustart | Neubau und Revitalisierung

Standort	Projekt/ Objekt	Mieter / Eigennutzer	vrsl. Fertig- stellung	Mietfläche [ca. m²]
Berlin	"EDGE East Side" Tamara-Danz-Straße 1	Amazon	2023/Q4	63.500
Frank- furt	Lyoner Straße 13	DekaBank/Deut- sche Girozentrale	2021/Q4	46.200
Ham- burg	"OTTO GOeast" Werner-Otto-Straße 1-7	Otto Group	2020/Q2	40.000
Düssel- dorf	"MIZAL" Plockstraße	WPP Deutschland Holding	2021/Q4	34.100
Berlin	"Be:Hub" Kynaststraße 13-15	BImA	2020/Q4	30.900
Mün- chen	"Karl" Karlstraße 75-79	Apple	2021/Q4	30.600
Berlin	"QH Track" Heidestraße	SAP Deutschland	2023/Q1	30.000
Frank- furt	Theodor-Heuss- Allee 44-46	Ing-Diba	2021/Q2	26.100
Düssel- dorf	"Eclipse" Georg-Glock-Straße 22	PWC PriceWater- houseCoopers	2022/Q4	26.000
Stutt- gart	"W9" Weissacher Straße 9	Vector Informatik	2022/Q3	25.000







INVESTMENT **TOP-7 | 2019/Q1-4**

Ein Transaktionsvolumen von rund 40,9 Mrd. € verhalf dem Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien an den deutschen Top-7-Standorten zu einem neuen Rekordergebnis. Zum ersten mal wurde damit die Schwelle von 40 Mrd. € überschritten. Das neue Allzeithoch konnte das Ergebnis des vorangegangen Rekordjahrs 2018 um satte 11 % übertrumpfen.

TRANSAKTIONSVOLUMEN

Zugpferd der deutschen Top-7-Standorte auf dem Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien war 2019 Berlin. Die deutsche Bundeshauptstadt vereinte mit 11,1 Mrd. € mehr als ein Viertel des gesamten Transaktionsvolumens auf sich und stellte damit einen neuen Höchstwert auf. Allein 32 Transaktionen über 100 Mio. € kamen 2019 in der Hauptstadt zum Abschluss. Doch auch andere Top-7-Standorte konnten neue Rekordergebnisse vorweisen. Mit Transaktionsvolumina von rund 3,1 Mrd. € in Köln (+48%) und 9,8 Mrd. € in München (+57%) toppten die Städte ihre bisherigen Bestwerte. Im Ranking der Standorte nach Transaktionsvolumen belegte Frankfurt, nach Berlin und München, mit 7,5 Mrd. € (-22%) den dritten Platz. Zu der Drittplatzierung trug insbesondere die zweitgrößte bekannte Transaktion in den Top-7 bei. AGC Equity Partner erwarb den Geschäfts- und Hotelkomplex "The Squaire" am Frankfurter Flughafen für ca. 935 Mio. € von der Blackstone Group.

Zum wiederholten Mal in Folge dominierte die Assetklasse Büro, nicht zuletzt aufgrund mehrerer deutschlandweiter Paketverkäufe, mit einem Anteil von 73 % das Transaktionsgeschehen. Der Anteil an Portfolio-Deals stieg im Vorjahresvergleich von 16% auf 21%. Forward-Deals lagen 2019 mit einem Volumenanteil von 20% etwa auf dem Niveau des Vorjahres (18%). Dagegen sank der Volumenanteil von

Verkäufen in den Innenstadtbereichen (CBD) im Vergleich zum Vorjahr von 31% auf 24%. Ein Beleg dafür, dass 2019 Nebenlagen stärker in das Blickfeld der Investoren rückten.

KÄUFER UND VERKÄUFER

Immobilien in den Top-7 erfreuten sich auch 2019 einer hohen Beliebtheit im Ausland. Mit 46 % zeigten sich internationale Investoren für knapp die Hälfte des Transaktionsvolumens verantwortlich (2018: 44 %). Insbesondere in Frankfurt (54 %), Stuttgart (54 %) und Berlin (52 %) waren internationale Anleger aktiv. In Bezug auf die Käufergruppen zeigten sich v.a. Immobilienfonds am Investmentmarkt aktiv.

RENDITEN

Wachsender Investitionszwang und fehlende Anlagealternativen setzten die Renditen 2019 weiter unter Druck. Über alle Top-7-Standorte sanken die Spitzenrenditen für Büro-Objekte um 0,16%-Punkte auf nun 2,88%. Die niedrigsten Werte in diesem Segment wurden mit 2,60% für Immobilien in München erzielt. Während die Renditen für Geschäftshäuser sich 2019 stabilisierten und mancherorts sogar wieder leicht stiegen (Düsseldorf, Stuttgart), sackten diese für Logistik-Objekte über alle Top-7-Standorte deutlich ab.

AUSBLICK

Mit gewaltigen Kapitalmengen suchen Investoren auch 2020 nach rentablen Anlagezielen. Erste Wahl bleibt mangels Alternativen weiterhin Betongold. Eine Wiederholung des aktuellen Rekords erscheint jedoch aufgrund des limitierten Angebotes unwahrscheinlich. Die Renditekompression wird 2020 weiter an Fahrt verlieren, jedoch wird der zunehmende Wettkampf um Top-Produkte den Spitzenrenditen zusetzen.



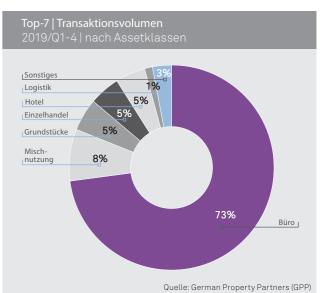


INVESTMENT TOP-7 | 2019/Q1-4

TOP-10 BEKANNTE TRANSAKTIONEN | TOP-7-STANDORTE | 2019/Q1-4

Standort	Projekt/Objekt	Käufer	Verkäufer	Kaufpreis [ca. Mio. €]
München	"Tucherpark" Am Tucherpark	Commerz Real für Fonds Hausinvest/Hines	HypoVereinsbank	1.100
Frankfurt	"The Squaire" Am Flughafen, The Squaire 1	AGC Equity Partner	Blackstone Group Germany	935
Berlin	"Fürst" Kürfürstendamm 206-209	Ionview Holdings	Cells Bauwelt/Mars Propco 1/ Mikhail Opengeym	min. 750
Frankfurt	"Die Welle" An der Welle 2-22	Invesco Real Estate	AXA Investment Asset Manager / Norges Bank	620
Köln	"Stadthaus Deutz" Willy-Brandt-Platz 2	DIC Asset/GEG German Estate für institutionelle Investoren	Mirae Asset Global Investments/ Junson Capital	500
Berlin	"Oberbaum-City" Rotherstraße	Blackstone Group	UniCredit (HVB)	475
Frankfurt	"T8" Taunusanlage 8	Wirtgen Invest	South Korea's Mirae Asset Global Investments Co.	400
Stuttgart	"Königsbaupassagen" Schlossplatz 1	Antirion SGR u.a. für italienische Versicherung	Evans Randall	280
Hamburg	"Euler Hermes Campus" Gasstr./Bahrenfelder Kirchenweg	Hanse Mercur	Quantum Immobilien	166
Düsseldorf	"Maritim-Hotel", Maritim Platz 1	CommerzReal	Maritim Hotelgesellschaft	162







BÜROVERMIETUNG TOP-7 | 2019/Q1-4

Nach einem starken 1. Halbjahr erreichte der Markt für Bürovermietung an den Top-7-Standorten mit einem Büroflächenumsatz von rund 3,9 Mio. m² im Gesamtjahr 2019 ein solides Ergebnis.

FLÄCHENUMSATZ

Trotz konstant hoher Nachfrage lag das Jahresendergebnis des Bürovermietungsmarktes an den Top-7-Standorten 2019 auf dem Niveau des Vorjahres und damit leicht über dem 5-Jahres-Mittel (3,8 Mio. m²). Das knappe Flächenangebot an den Top-7-Standorten sowie die konjunkturelle Eintrübung verhinderten dabei das Erreichen einer neuen Bestmarke. Getragen wurde das Ergebnis insbesondere von zahlreichen großflächigen Abschlüssen in Projektentwicklungen wie die Amazon-Anmietung in Berlin. Die Online-Handelsplattform mietete rund 63.500 m² Bürofläche im Projekt "Edge East Side" (Tamara-Danz-Straße 1) und schloss damit zugleich den größten Bürovermietungsdeal der Top-7 2019 ab.

Spitzenreiter beim Flächenumsatz 2019 war Berlin. Mit 910.000 m² und einer Steigerung zum Vorjahr von 9% lag die deutsche Bundeshauptstadt vor München (761.500 m², -20%) und Frankfurt (591.400 m², -8%). Einen beachtlichen Zuwachs konnten im Vorjahresvergleich Düsseldorf (461.000 m², München (20,50 €/m²/Monat, +10%) verzeichnen. +38%) und Stuttgart (313.000, +44%) verzeichnen, wohingegen Hamburg (545.000, -8%) und Köln (290.000 m², -6%) das Vorjahresergebnis nicht wieder erreichen konnten.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Auch 2019 sank die Leerstandsquote über alle Top-7-Standorte hinweg auf einen neuen Tiefststand von 2,9%. Zum Jahresende lag die Quote in Berlin (1,2%) und München (1,6%) am niedrigsten. Auch an den anderen Top-Standorten



nahm das Angebot kurzfristig verfügbarer Flächen weiter ab, dies besonders in Hamburg (-0,6%-Punkte), Düsseldorf und Stuttgart (jeweils -0,5%-Punkte). Insgesamt verringerte sich das Flächenangebot im Bestand über alle Standorte um rund 13%. Der größte Leerstand fand sich mit 807.300 m² (7,0%) in Frankfurt sowie mit 502.000 m² (7,1%) in Düsseldorf, Zwar kommen 2020/2021 rund 2.1 Mio. m² Bürofläche auf den Markt, mit einer Vorvermietungsquote von 65% wird sich die Entspannung auf dem Büromarkt aber in Grenzen halten. Besonders in München, mit einer Quote von 94%, verfügbare bleiben Flächen vorerst Mangelware.

Getrieben von dem limitierten Flächenangebot und steigenden Baukosten hat sich das Mietpreiswachstum an allen Standorten weiter beschleunigt. Dabei konnte Berlin die stärksten Steigerungen vorweisen. Hier legte die Durchschnittsmiete um 30% auf 27.60 €/m²/Monat und die Spitzenmiete um 15 % auf 38.50 €/m²/Monat zu. Mit 45.00 €/m²/ Monat (+3%) wurde die höchste Spitzenmiete in Frankfurt erzielt. Zweistellige Zuwächse bei den Durchschnittsmieten konnten Hamburg (17,70€/m²/Monat, +12%), Köln (16,70 €/ m²/Monat, +11%), Stuttgart (16,20€/m²/Monat, +17%) und

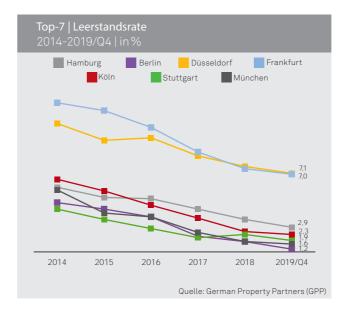
Angesichts etwas besserer Konjunkturperspektiven Konjunkturperspektiven und stabiler Arbeitsmarktentwicklung ist für 2020 von einer weiterhin hohen Nachfrage nach Büroflächen an den Top-7-Standorten auszugehen. Aufgrund des knappen Angebotes wird der Flächenumsatz jedoch leicht zurückgehen. Das Mietpreiswachstum wird sich weiter fortsetzen.



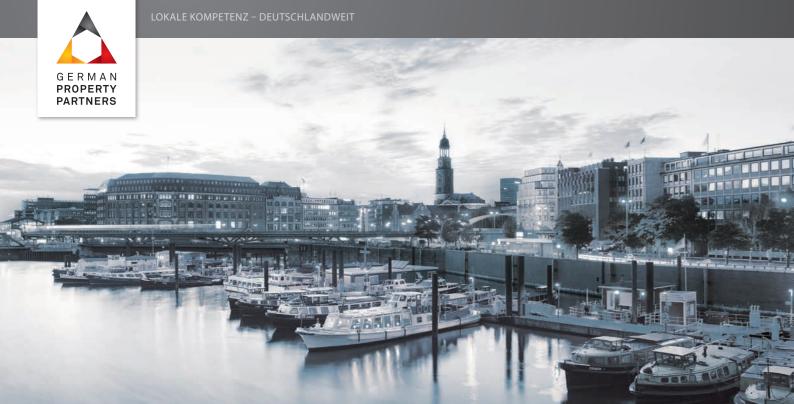
BÜROVERMIETUNG TOP-7 | 2019/Q1-4

TOP 10 BEKANNTE ABSCHLÜSSE | TOP-7-STANDORTE | 2019/Q1-4

Standort	Projekt/Objekt	Mieter/Eigennutzer	Mietfläche [ca. m²]
Berlin	"EDGE East Side" Tamara-Danz-Straße 1	Amazon	63.500
Frankfurt	Lyoner Straße 13 (Projekt)	DekaBank Deutsche Girozentrale	46.200
Hamburg	"OTTO GOeast" (Projekt) Werner-Otto-Straße 1-7	Otto Group (Eigennutzer Baustart)	40.000
Düsseldorf	"MIZAL" (Projekt) Völklinger Straße/Plockstraße	WPP Deutschland Holding	34.100
Berlin	"QH Track H" Heidestraße	SAP Deutschland	30.900
Berlin	"Be:Hub" Kynaststraße 13-15	Bundeskriminalamt	30.000
München	"Karl" Karlstraße 75-79	Apple	30.000
Stuttgart	Wernerstraße 1	Land Baden-Würtemberg (Eigennutzertransaktion)	27.200
Frankfurt	Solmsstraße 27-37	Behördenzentrum	26.500
Frankfurt	Theodor-Heuss-Allee 44-46	ING-DiBa	26.100







INVESTMENT **HAMBURG**

Mit einem Jahresergebnis von rund 4,3 Mrd. € bei etwa 120 Transaktionen verfehlte der Investmentmarkt das Vorjahresergebnis zwar deutlich um 27%, das 2. Halbjahr lag mit einem Volumen von rund 3,2 Mrd. € allerdings nur knapp unter dem Höchstwert aus dem Vorjahreszeitraum.

INVESTITIONSOBJEKTE

Getragen von mehreren großvolumigen Portfoliotransaktionen konnte der Hamburger Investmentmarkt das Jahr 2019 insgesamt mit einem ordentlichen Ergebnis beenden. Paketverkäufe mit Beteiligung Hamburger Immobilien machten 2019 rund 1,8 Mrd. € aus und nahmen damit einen Anteil von 40 % am Transaktionsvolumen ein. Auf Einzelobjektebene stellte der Verkauf des "Euler Hermes Campus" (Gasstraße/Bahrenfelder Kirchenweg, Bahrenfeld) vom Projektentwickler Quantum an die HanseMerkur Grundvermögen für rund 166 Mio. € die volumenmäßig größte Transaktion dar. Bezogen auf die Volumenverteilung entfiel jeweils ein Drittel auf Transaktionen bis 50 Mio. € sowie ab 51 bzw. ab 100 Mio. €. Im gesamten Jahr 2019 wurde keine Immobilie über 200 Mio. € verkauft. Nicht zuletzt dank der gehandelten (Büro-)Portfolios konnten sich Büro-Immobilien mit einem Anteil von rund 75% unangefochten an der Spitze halten. Ihr Anteil stieg damit im Vergleich zum Vorjahr um rund 20%-Punkte. An zweiter Stelle kamen Mixed-Use-Objekte (7%), gefolgt von Grundstücken (6%). Die Renditekompression verlangsamte sich 2019. Einzig Logistik-Renditen gaben dem Druck um 0,25%-Punkte nach.

KÄUFER UND VERKÄUFER

Bei den Käufergruppen erreichten Offene Immobilienpublikumsfonds mit rund 26% den höchsten Anteil am Transaktionsvolumen. Grund dafür war der Verkauf des "Millennium Portfolios" der Generali Lebensversicherung an Commerz Real für ihren Fonds Hausinvest. Der Deal verhalf gleichzeitig internationalen Investoren zu einem Volumenanteil von rund 37%. Mit einem Anteil von rund 23% waren börsennotierte Immobilieninvestment-AGs/REITs v. a. durch die Übernahme des kanadischen REIT Dream-Global durch Blackstone die stärkste Verkäufergruppe.

AUSBLICK

In Anbetracht des Fortbestands des Nullzinses, fehlender Anlagealternativen und auslaufender Staatsanleihen steht dem Hamburger Investmentmarkt eine Kapitalflut bevor. Dies wird zwar in Zeiten eines geringen Angebotes zu weiter steigenden Kaufpreisen führen, aufgrund der sinkenden Verkaufsbereitschaft wird das Transaktionsvolumen 2020 jedoch auf einem ähnlichen Niveau wie 2019 liegen.



BÜROVERMIETUNG **HAMBURG**

Der Hamburger Bürovermietungsmarkt kam 2019 auf einen Jahresflächenumsatz von 545.000 m² und lag damit rund 8% unter dem Vorjahresergebnis. Grund für den Umsatzrückgang war der nach wie vor bestehende Flächenmangel.

FLÄCHENUMSATZ

Die größten Abschlüsse 2019 waren der Baubeginn des Eigennutzerprojekts "OTTO GOeast" an der Werner-Otto-Straße 1-7 (ca. 40.000 m², Hamburg Ost), gefolgt von den Verträgen von New Work/Xing mit rund 21.600 m² im "Unilever-Haus" (Strandkai 1, HafenCity) und Vattenfall Europe mit 17.500 m² im "EDGE ElbSide" (Amerigo-Vespucci-Platz). Insgesamt kam das Segment über 5.000 m² 2019 auf einen Flächenumsatz von 153.000 m² und einen Umsatzanteil von 28%. Die mittleren Größensegmente von 1.001 bis 2.000 m² und 2.001 bis 5.000 m² kamen auf Umsatzanteile von 19% (ca. 101.000 m²) bzw. 20% (ca. 110.000 m²). Mit 590 Abschlüssen wurden 2019 deutlich weniger Verträge geschlossen als im Vorjahr (690). Im Ranking der Teilmärkte war ganz traditionell mit einem Umsatzanteil von 24% die City Spitzenreiter. Im Branchenranking setzte sich mit einem Anteil von rund 17 % (ca. 91.100 m²) der Bereich Handel/Gastronomie durch.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Zum Jahresende standen dem Hamburger Büromarkt rund 400.400 m² zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung. Innerhalb eines Jahres ging der Leerstand um 16 % und rund 77.000 m² zurück. Die Leerstandsquote sank in diesem Zeitraum um 6 %-Punkte auf 2,9 %. Das Fertigstellungsvolumen in den Jahren 2020 und 2021 von rund 304.000 m² wird aufgrund der hohen Vorvermietungsquote von 73 % die Angebotssituation nicht wesentlich verbessern.



MIETEN

Das geringe Flächenangebot und gestiegene Grundstücks- und Baukosten trugen 2019 zu einem signifikanten Mietpreiswachstum bei. Die Durchschnittsmiete kletterte von 15,80 €/m²/Monat auf einen neuen Rekordwert von 17,70 €/m²/Monat. Auch die Spitzenmiete erreichte mit 29,50 €/m²/Monat einen neuen Höchstwert.

AUSBLICK

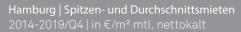
Angesichts des weiter abnehmenden Flächenangebots wird für 2020 von einem Flächenumsatz von 530.000 m² ausgegangen. Die Fertigstellung in 2020 mit rund 119.000 m² wird aufgrund der hohen Vorvermietungsquote von 94% zu keiner nennenswerten Entspannung führen. Für 2020 ist daher eine Fortsetzung des Mietpreiswachstums wahrscheinlich

TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

CITY / 132.700 m² / 22,70 €/m²/Monat HAFENCITY / 73.600 m² / 21,60 €/m²/Monat CITY SÜD / 60.700 m² / 14.00 €/m²/Monat

TOP-3-VERTRÄGE

- 1. OTTO GROUP (EIGENNUTZER BAUSTART)
- "OTTO GOeast", Werner-Otto-Straße 1-7 / ca. 40.000 m
- 2.NEW WORK/XING
- "Unilever-Haus", Strandkai 1 / ca. 22.000 m²
- B. VATTENFALL EUROPE SALES GMBH
- EDGE ElbSide", Amerigo-Vespucci-Platz / ca. 17.500 m²





MARKTBERICHT INVESTMENT | BÜROVERMIETUNG 2019/Q1-4



INVESTMENT **BERLIN**

Der Investmentmarkt in Berlin erreichte für das Gesamtjahr 2019 mit einem Plus von 65 % auf 11,1 Mrd. € den höchsten Wert, der jemals innerhalb eines Jahres in der Bundeshauptstadt registriert wurde.

INVESTITIONSOBJEKTE

Die Rekordzahl kam vor allem auch durch die 32 Einzel- und Portfoliotransaktionen über der Marke von 100 Mio. € zustande, darunter die größten Einzeltransaktionen "Fürst" (Kurfürstendamm 206-209) für mindestens 750 Mio. € sowie "East-Side-Tower" (Tamara-Danz-Straße 1) und der Portfolio-Transaktion "Oberbaum-City" (Rotherstraße) mit einem Volumen von 475 Mio. €. Büro-Objekte vereinigten 70% (7,7 Mrd. €) des Transaktionsvolumens auf sich, was in erster Linie an den Großdeals "East-Side-Tower", "Oberbaum-City" und "Stream" lag. Durch den Verkauf der Objekte "Fürst" und "Zoom" schob sich die Kategorie Mischobjekte mit einem Anteilswert von 15 % (1,7 Mrd. €) auf den zweiten Platz.

Der Anteil der Forward Deals am Transaktionsvolumen lag mit 38% ähnlich hoch wie im Vorjahr (36%), während der Anteil an Portfoliokäufen von 18 % auf 22 % leicht zunahm. Sowohl die Spitzenrenditen für Büroimmobilien als auch die der Geschäftshäuser gaben mit 2,70% bzw. 2,80% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum noch einmal leicht nach (-0,3%-Punkte) bzw. (-0,10%-Punkte) und trugen damit dem weiterhin starken Anlagedruck der Investoren Rechnung.

KÄUFER UND VERKÄUFER

Mit 15% konzentrierte sich das Ankaufsgeschehen in Berlin auf Offene Immobilienpublikumsfonds (1,7 Mrd. €) und mit 14% auf Versorgungswerke/Pensionsfonds (1,6 Mrd. €).

Private-Equitiy-Fonds beteiligten sich mit rund 11% (1,2 Mrd. €) an den Ankäufen. Ein anderes Bild zeigte sich auf Verkäuferseite. Hier erreichten die Projektentwickler einen Anteil von 31% (3,4 Mrd. €), während die Privaten Anleger mit 16% (1,7 Mrd. €) und die Banken mit 9% (702 Mio. €) auf den Plätzen folgten. Dominierten im Vorjahr noch die internationalen Käufer den Markt, sank deren Volumenanteil in diesem Jahr im Vergleichszeitraum von 60 % auf 52 %. Damit lag dieser zum Jahresende bei 5,8 Mrd. €.

AUSBLICK

Auf Basis eines weiterhin sehr aktiven Marktes wird für das Jahr 2020 ein Transaktionsvolumen von rund 8,0 Mrd. € erwartet. Die Renditen werden dabei eine stabile bis leicht sinkende Tendenz aufweisen.



BÜROVERMIFTUNG **BERLIN**

Das Umsatzvolumen auf dem Berliner Büromarkt verzeichnete 2019 mit 910.000 m² einen Zuwachs von 9% gegenüber dem Vorjahr und erreichte damit ein neues Allzeithoch. Dabei war der limitierende Faktor nicht die fehlende Nachfrage, sondern das fehlende Flächenangebot.

FLÄCHENUMSATZ

Zum Jahresende gab es 44 (Vorjahr 37) Abschlüsse über der Marke von 5.000 m² und 16 (Vorjahr 15) über der Marke von 10.000 m². Darunter fiel u. a. die Anmietung von Amazon (ca. 63.500 m², Tamara-Danz-Straße 1, Friedrichshain), die Großanmietungen der BiMa für das Berliner Bundeskriminalamt (ca. 30.900 m², Kynaststraße 13-15, Friedrichshain) und der Vertrag von SAP im QH Track H (ca. 30.900 m², Heidestraße 10, Tiergarten). Als stärkster Teilmarkt positionierte sich mit rund 19% der Teilraum Friedrichshain, gefolgt von Tiergarten (ca. 12%) und Kreuzberg (ca. 11%). Damit sind bereits zum wiederholten Male weder die Teilräume Mitte noch Mitte 1a unter den Top-3 der Teilmärkte, was die Verlagerung der Umsatzaktivitäten unterstreicht. Als wichtigste Branche mit einem Anteil von 25% am Gesamtflächenumsatz löste die luK-Branche das Segment Öffentliche Verwaltung, Verbände, Soziale Einrichtungen von Platz 1 der Statistik ab.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Berlin | Flächenumsatz

5-Jahres-Mittel (2015-2019): ca. 855.000 m²

2016

2017

2018

2019

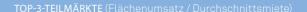
Quelle: German Property Partners (GPP)

Der Leerstand erreichte mit nur noch 1,2% bzw. 240.000 m² einen neuen Tiefststand und sank nochmals um 31 %. Damit ist für Berlin quasi eine Vollvermietung erreicht, die Umzüge, Neuansiedlungen oder Expansionen von Unternehmen stark behindert. Viele Unternehmen mit Platzbedarf weichen auf Projektentwicklungen aus. Diese Entwicklung führt mittlerweile wieder zu erhöhten Fertigstellungsvolumina bei gleichzeitig hohen Vorvermietungsquoten. Für 2020 liegt das

Fertigstellungsvolumen bei 563.500 m² bei einer Vorvermietungsquote von 63%, im Jahr 2021 werden es 504.300 m² sein (Vorvermietungsquote 47 %). Ein Wert über 500.000 m² wurde letztmalig im Jahr 1998 erreicht.

Die Durchschnittsmiete explodierte innerhalb eines Jahres um 30% auf 27,60 €/m²/Monat und erreichte, wie bereits im Vorjahr, einen neuen Rekordwert. Auch die Spitzenmiete legte weiter um 14,9% zu und lag mit 38,50 €/m²/Monat auf einem Niveau wie zuletzt zu Beginn der 90er Jahre.

Erst mittelfristig ist mit einer Entspannung beim Angebot und damit auch bei den Mieten in Sicht. Für das Gesamtjahr ist aufgrund des Produktmangels ein geringerer Flächenumsatz in Höhe von nur noch rund 700.000 m² zu erwarten.



Berlin | Spitzen- und Durchschnittsmieten



LOKALE KOMPETENZ – DEUTSCHLANDWEIT

MARKTBERICHT INVESTMENT | BÜROVERMIETUNG 2019/Q1-4



INVESTMENT DÜSSELDORF

Das Transaktionsvolumen für Investments in Gewerbe-Immobilien (ohne Wohn-Investments) lag an dem Top-7-Standort Düsseldorf für das Gesamtjahr 2019 bei rund 3,3 Mrd. €, wovon allein im traditionell starken letzten Quartal 49% aller Verkäufe getätigt wurden.

INVESTITIONSOBJEKTE

Gegenüber dem Vergleichswert aus dem Rekordjahr 2018, als das Transaktionsvolumen bei rund 3,8 Mrd. € lag, bedeutet das ein Minus von nur 15%. Somit wurde das zweitbeste Ergebnis seit Erfassung des Düsseldorfer Gewerbeimmobilienmarktes erreicht. Dazu beigetragen haben die größten Verkäufe im Stadtgebiet, wie der des Projekts "Heinrich Campus" (Heinrich-Erhardt-Straße) in Derendorf, des "Maritim Hotels" (Maritim-Platz) am Flughafen und der "Herzogterrassen" (Herzogstraße) in der City. Insgesamt wurden für das Gesamtjahr ca. 80 Transaktionen im Stadtgebiet erfasst. Büroimmobilien waren mit einem Anteil von 60% und einem Transaktionsvolumen von rund 2,0 Mrd. € wiederholt die beliebteste Assetklasse. Grundstücksverkäufe sicherten sich mit 297 Mio. € bzw. 9% den zweiten Platz knapp vor Hotel- und Einzelhandelsimmobilien mit 292 Mio. € bzw. 287 Mio. € und mit einem Marktanteil von 9 %. Portfoliotransaktionen trugen 12% zum Gesamtergebnis bei. Die Netto-Spitzenrendite für die Assetklasse Büro testete weiterhin die 3,00 %-Marke. Die für EZH lag leicht erhöht bei 3,10 % (+0,10 %-Punkte). Der Wert für Logistikimmobilien sank auf 4,00 % (-0,35 %-Punkte).

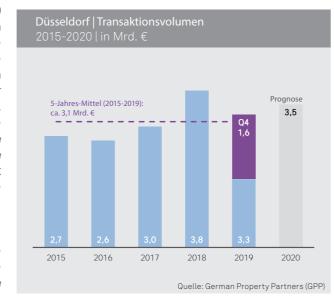
KÄUFER UND VERKÄUFER

Als aktivste Käufergruppe zeigte sich die der "Projektentwickler" mit 706 Mio. €, was auf viele weitere Neubauprojekte in der Landeshauptstadt schließen lässt. Aktivste

Verkäufergruppe war in den vergangenen zwölf Monaten die der "Private-Equity-Fonds / Opportunity-Fonds" mit einem Investitionsvolumen von 605 Mio. €.

AUSBLICK

Solange das Zinsumfeld auf dem derzeitigen Nullzins-Niveau verharrt, wird sich das dynamische Investmentmarktgeschehen im Jahr 2020 fortsetzen. Da die Pipeline für den Jahresanfang bereits gut gefüllt ist, wird bis zum Jahresende 2020 erneut ein Transaktionsvolumen auf Vorjahresniveau zwischen 3,0 Mrd. € und 4,0 Mrd. € prognostiziert.



BÜROVERMIETUNG DÜSSELDORF

Der Düsseldorfer Büromarkt erreichte zum Jahresende 2019 einen Rekordflächenumsatz von 461.000 m² und übertraf damit den bisherigen Bestwert aus dem Jahr 2007 um 25.000 m². Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das einen Anstieg von satten 38%.

FLÄCHENUMSATZ

Zum Flächenumsatz beigetragen haben allem voran 17 Mietvertragsabschlüsse mit rund 224.000 m² in der Größenordnung oberhalb von 5.000 m². Die Top-3-Deals im Gesamtjahr 2019 waren der Abschluss aus dem 1. Halbjahr von WPP Deutschland mit rund 34.100 m² im Projekt "MIZAL" an der Plockstraße, der Abschluss von PWC mit fast 26.000 m² im Projekt "Eclipse" an der Georg-Glock-Straße / Ecke Kennedydamm sowie der, erst kurz vor Jahresende bekannt gewordene, Abschluss des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz mit 21.280 m² in der ehemaligen E.ON-Zentrale am E.ON-Platz 1.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Mit rund 502.000 m² stehen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum insgesamt etwa 10 % weniger Büroflächen leer. Die Leerstandsrate lag somit zum Ende des Jahres 2019 bei, für den Düsseldorfer Büromarkt historisch niedrigen, 7,1 %. Der Düsseldorfer Büroflächenbestand erreichte bis Ende 2019 ein Volumen von 7,1 Mio. m² und wird im Jahr 2020 um weitere 19 Projektentwicklungen mit insgesamt über 138.000 m² wachsen. Hiervon sind bereits 84 % vorvermietet. Im Jahr 2021 werden nach derzeitigem Stand rund zehn Projekte mit insgesamt 195.200 m² hinzukommen. Bei diesen sind bereits 64 % der Flächen vorvermietet.

MIETEN

Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage am Düsseldorfer Büromarkt ließ 2019 erneut ein Mietpreiswachstum zu. Die realisierte Spitzenmiete ist innerhalb eines Jahres erneut von 27,50 auf 28,50 €/m²/Monat (+4%) gestiegen. Bei der gewichteten Durchschnittsmiete konnte im Jahresverlauf ein leichter Anstieg von 3% beobachtet werden, diese lag zum Jahresende bei 16,60 €/m²/Monat.

AUSBLICK

Die Attraktivität der Wirtschaftsmetropole Düsseldorf für Unternehmen bleibt ungebändigt. Auch weiterhin ist von einer hohen Flächennachfrage auszugehen. Der Leerstandsabbau wird sich 2020 in einem moderaten Tempo fortsetzen und weitere Mietpreissteigerungen in den gefragten Lagen begünstigen. Für 2020 wird ein Flächenumsatz von rund 430.000 m² erwartet.

TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

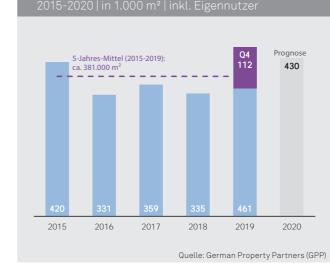
KENNEDYDAMM/DERENDORF / 61.200 m² / 20,60 €/m²/Monat **SEESTERN** / 85.300 m² / 13,90 € /m²/Monat **CITY** / 78 100 m² / 18 70 € /m²/Monat

TOP-3-VERTRÄGE

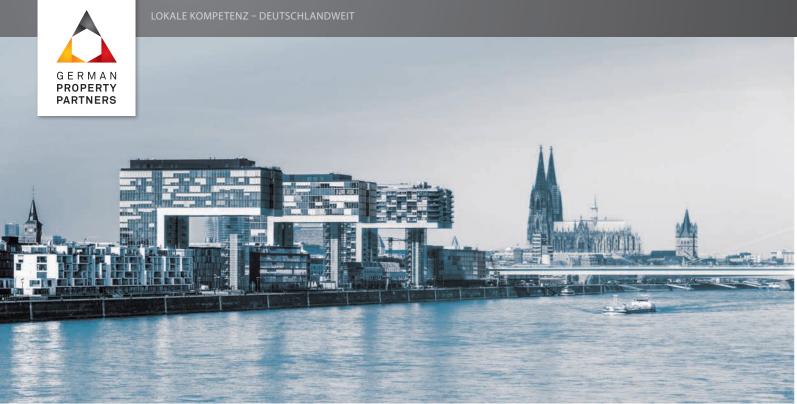
- 1. WPP DEUTSCHLAND HOLDING GMBH & CO. KG
- MIZAL". Völklinger Straße/Plockstraße / ca. 34.100 m²
- 2. PWC PRICEWATERHOUSECOOPERS AG
- "Eclipse", Uerdinger Straße / Danziger Straße , ca. 26.000 r
- 3. MINISTERIUM ULNV NRW
- E.ON-Platz 1, ca. 21.275 m²

Düsseldorf | Spitzen- und Durchschnittsmieten 2014-2019/Q4 | in €/m² mtl. nettokalt





MARKTBERICHT INVESTMENT | BÜROVERMIETUNG 2019/Q1-4



INVESTMENT KÖLN

Mit einem Transaktionsvolumen von rund 3,1 Mrd. € wurde 32 % des investierten Kapitals. 2019 ein neuer Rekord auf dem Kölner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien erreicht. Der bisherige Rekord von 2,3 Mrd. € AUSBLICK aus 2017 wurde um etwa 35 % übertroffen. Gegenüber 2018 beträgt die Zunahme sogar 48%.

INVESTITIONSOBJEKTE

Mehr als die Hälfte des gesamten Kapitals wurde allein im vierten Quartal investiert. Mehrere Veräußerungen erzielten Kaufpreise oberhalb von 100 Mio. €. Der Ankauf des "Stadthauses" in Deutz (Willy-Brandt-Platz 2) für rund 500 Mio. € durch einen Spezialfonds für eine Gruppe von 2,3 Mrd. € erzielt werden. Versicherungen und Versorgungswerken war die größte Transaktion. Der Eigentümerwechsel des "KölnTurms" (Im MediaPark 8) und des "Cäciliums" (Cäcilienkloster 2-10) im Zuge der Unternehmensübernahme von Dream Global durch Blackstone wurde mit etwa 260 Mio. € ebenfalls in die Statistik aufgenommen, da der Immobilienerwerb der Zweck der Übernahme war. Büroobjekte stellen mit ca. 66 % des Anlagevolumens die dominierende Immobilienklasse dar. Portfolio-Geschäfte hatten einen Anteil von etwa 35%. Im Jahresverlauf haben die Spitzenrenditen für Büro- und Logistikimmobilien nochmals leicht nachgegeben. Sie befinden sich nun bei 3,10 %, bzw. 4,10 %.

KÄUFER UND VERKÄUFER

Spezialfonds waren die stärkste Käufergruppe. Insbesondere aufgrund des Ankaufs des Stadthauses kam dieser Investorentyp auf einen Anteil am Investmentvolumen von etwa 28%. Diese Großtransaktion trug auch wesentlich dazu bei, dass "sonstige Fonds" die größte Verkäufergruppe darstellten. Ausländische Investoren erwarben neben mehreren Einzelobjekten verschiedene große Immobilienportfolios und kamen zusammen auf ca.

Die Rahmenbedingungen am Kapitalmarkt befeuern weiterhin die Immobilieninvestmentmärkte. Das Zinsumfeld stellt viele Investoren vor immer größere Herausforderungen und steigert die Bedeutung der Assetklasse Immobilie. Viele Marktteilnehmer haben einen hohen Anlagedruck. Insofern wird die Investorennachfrage 2020 unvermindert groß sein. Abhängig vom Produktangebot könnte ein Transaktionsvolumen in einem Bereich um



BÜROVERMIFTUNG KÖLN

2019 wurde insgesamt ein Büroflächenumsatz von etwa 290.000 m² realisiert. Zwar war der Flächenumsatz 2018 in etwa um 6,5% höher, dennoch liegt weiterhin eine gute Flächennachfrage vor.

FLÄCHENUMSATZ

Neubau- und Sanierungsmaßnahmen waren für die Marktentwicklung 2019 von entscheidender Bedeutung und konnten viele große Vertragsabschlüsse für sich verbuchen. Im Teilmarkt Ossendorf sicherte sich die Sparkasse KölnBonn ca. 17.600 m² im Projekt "KITE" (Butzweilerhofallee / Rudi-Conin-Straße 4). Im Großprojekt "MesseCity" (Barmer Straße) schloss der Kautschuk-Produzent ARLANXEO einen Vertrag über 8.400 m² ab. Der Teilmarkt Innenstadt Nord nahm mit ca. 38.000 m² den größten Flächenumsatz auf. Zusammen mit den weiteren innerstädtischen Bürolagen kam der Stadtbezirk Innenstadt insgesamt auf rund 110.000 m² und somit auf etwa 38% des gesamten Flächenumsatzes. Software- und IT-Unternehmen stellten mit etwa 14% des Umsatzes die größte Nutzergruppe dar.

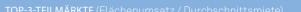
FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Der Flächenleerstand ist 2019 auf 185.000 m² gesunken. Nur in Einzelfällen sind Bestandsflächen mit mehr als 5.000 m² anmietbar. 2019 wurden insgesamt rund 160.000 m² neue Bürofläche fertigstellt. Einen bedeutenden Anteil hieran nimmt der erste Abschnitt des Großprojekts "MesseCity" ein, der vom Hauptnutzer Zurich Versicherung im vierten Quartal bezogen wurde. 2020 werden voraussichtlich 80.000 m² fertiggestellt.

MIETEN

Mit dem erneuten Absinken des Leerstands sind gleichzeitig die Preisvorstellungen der Anbieter deutlich gestiegen. Zudem wurde ein hoher Anteil des Flächenumsatzes in Projektierungen realisiert. Entsprechend entwickelten sich die Büromieten dynamisch. Die Spitzenmiete schnellte von 23,00 €/ m²/Monat auf etwa 26,00 €/m²/Monat. Die gewichtete Durchschnittsmiete stieg um 11 % auf 16,70 €/m²/Monat.

Insgesamt bestehen für das neue Jahr ausgeglichene Rahmenbedingungen, so dass erneut ein Flächenumsatz im Bereich von etwa 290.000 m² wahrscheinlich ist. Ein wesentlicher Faktor wird sein, wie gut die Anforderungen der Nutzer mit dem aktuellen Flächenangebot übereinstimmen. Größere Vertragsabschlüsse können weiterhin in Projektentwicklungen erwartet werden.











INVESTMENT **FRANKFURT**

Das Transaktionsvolumen auf dem Frankfurter Investmentmarkt lag aufgrund des mangelnden Angebots deutlich unter dem des Rekordjahres 2018 (-22%). Nachdem 2018 knapp

INVESTITIONSOBJEKTE

Die größte Transaktion des Jahres 2019 war der Verkauf des Gebäudes "THE SQUAIRE" (Am Flughafen, The Squaire 1). Mit einem Investitionsvolumen von rund 935 Mio. € kaufte AGC Equity Partner das Objekt von der Blackstone Group Germany. Zweitgrößter Verkauf des Jahres war die "Die Welle" (An der Welle 2-22), welche für rund 620 Mio. € von dem norwegisches Staatsfond Norges Bank Investment Management und der AXA Group an Invesco Real Estate überging. Stärkste Assetklasse waren mit 84% erneut Büroimmobilien. Der Anteil an Forward Deals sank von fast 27 % im Jahr 2018 auf nur noch 12 % in 2019, bzw. 8 Deals mit einem Volumen von 935 Mio. €. Nachdem sich Portfolioverkäufe seit 2016 stetig rückläufig entwickelten und 2018 nur noch 8% ausmachten, war 2019 wieder ein Anstieg auf knapp 15% zu verzeichnen. Die Netto-Spitzenrendite für Büroimmobilien ist gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben und hat sich lediglich um 0,05%-Punkte auf 2,95% verändert. Das schrumpfende Angebot zeigt sich auch an dem stark zurückgegangenen Anteil von Core-Objekten am Gesamtvolumen. Waren es 2018 noch 60%, sank der Anteil 2019 auf 30%. Der Anteil an Core+-Objekten legte um rund 82% auf 3,8 Mrd. € zu. Die Nachfrage nach Value-Add-Objekten blieb mit 18 % annähernd gleich.

KÄUFER UND VERKÄUFER

Mit einem Plus von 10%-Punkten legten auf Käuferseite die Spezialfonds zu und führten 2019 nach Anzahl (22)

und einem Volumen von 1,9 Mrd. € das Ranking an. Auf Verkäuferseite belegten Projektentwickler mit 20 Transaktionen bei einem Volumen von 1.19 Mrd. € den ersten 10 Mrd. € umgesetzt wurden, waren es 2019 nur rund 7,5 Mrd. €. Platz, bezogen auf das Volumen landeten Private-Equity-Fonds mit 1,26 Mrd. € auf Platz 1. Die Beteiligung internationaler Investoren an großvolumigen Transaktionen hat auch in 2019 dazu geführt, dass ihr Anteil am Gesamtvolumen weiter stieg und mit rund 55 % zu Buche schlug.

Aufgrund der gleichbleibend günstigen Finanzierungskonditionen und des großen Investorenwettbewerbs um eine begrenzte Anzahl an Objekten, wodurch die B- und C-Lagen und -Städte stärker gefragt sein werden, wird ein geringeres Transaktionsvolumen für 2020 prognostiziert.



BÜROVERMIFTUNG **FRANKFURT**

Mit rund 591.400 m² wurden auf dem Frankfurter Büromarkt zwar 8% weniger Fläche als im Vorjahr vermietet, dennoch wurde ein solides Ergebnis über dem Fünf-Jahres-Mittel erzielt.

FLÄCHENUMSATZ

Größter Deal des Jahres war die Projektanmietung der DekaBank/Deutsche Girozentrale (Lvoner Straße 13) über ca. 46.200 m² im 2. Quartal (Niederrad). Im 4. Quartal mietete das Behördenzentrum etwa 26.600 m² in der City West (Solmsstraße 27-37) an. Die ING-DiBa schloss ebenfalls im vierten Quartal einen Vertrag über rund 26.050 m² im "Trade" (Theodor-Heuss-Allee 44-46) ab. Die stärkste Nachfrage mit einem Flächenumsatz von über 80.000 m² verzeichnete wie im Vorjahr das Bankenviertel. Aufgrund der Projektanmietung der DekaBank wurde Niederrad mit einem Anteil von ebenfalls 14% zweitstärkster Teilmarkt. Finanzdienstleister mieteten, auch aufgrund der Großanmietung der DekaBank, in der Bankenmetropole die meiste Fläche (28%), gefolgt von Öffentlicher Verwaltung, Verbände, sozialen Einrichtungen (15%) und Beratern (13%).

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

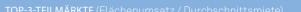
Die Leerstandsquote ist um weitere 0,4%-Punkte auf 7.0% gefallen. 2019 wurden ca. 135.000 m² fertiggestellt und die Prognosen versprechen mehr. 2020 kommen knapp 300.000 m², in 2021 rund 250.000 m² auf den Markt, die Vorvermietungsquoten liegen jedoch schon ietzt bei 60%.

MIETEN

Da sich die drei größten Deals mit einem Volumen von knapp 100.000 m² sowie die meisten großen Abschlüsse außerhalb des CBD abspielten, stieg die

Durchschnittsmiete gegenüber 2018 um lediglich 0,40 €/ m²/Monat auf 20,40 €/m²/Monat. Die Spitzenmiete hingegen klettert aufgrund der guten Nachfrage nach hochwertigen Flächen um 3,5 % auf 45,00 €/m²/Monat.

Der Flächenumsatz 2020 wird leicht unter dem Niveau von 2019 liegen. Aufgrund von Großgesuchen über 400.000 m² ist ein Umsatz zwischen 530.000 m² und 580.000 m² realistisch. Durch die höheren Fertigstellungsraten in den kommenden Jahren ist mit einer Stagnation oder sogar einem leichten Anstieg des Leerstandes zu rechnen. Gleichzeitig haben die Mieten durch eine punktuelle Verknappung des Angebots im CBD durchaus noch Potenzial nach oben.



Frankfurt | Spitzen- und Durchschnittsmieten







INVESTMENT **STUTTGART**

Auf dem Stuttgarter Immobilien-Investmentmarkt wurden 2019 rund 1,8 Mrd. € umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr sank das Transaktionsvolumen um ca. 330 Mio. € und erreichte somit kein neues Rekordergebnis. Bezieht man die größten Deals im Großraum Stuttgart mit ein, kommt man auf ein Transaktionsvolumen von rund 2,2 Mrd. €.

INVESTITIONSOBJEKTE

Gründe für das hohe Transaktionsvolumen sind neben dem Verkauf der "Königsbaupassagen" in der Stuttgarter City und des "Leo Business Campus" am Löwentor die Übernahme der Immobilien von Dream Global Real Estate Investment Trust durch einen von Blackstone verwalteten Immobilienfonds. Der Fokus der Investoren lag - unter anderem aufgrund der oben genannten Übernahme - mit rund 49% Anteil am Transaktionsvolumen auf der Nutzungsart Büro, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit etwa 22%. Rund 13% des umgesetzten Volumens waren Forward-Deals geschuldet und etwa 35% des Verkaufsvolumens entfielen auf Portfoliotransaktionen. Die Netto-Spitzenrendite bei der Assetklasse Büro lag bei 3,00% und somit niedriger als im Vorjahr. Bei Geschäftshäusern wurde eine Netto-Spitzenrendite von 3,00% ermittelt, im Logistikbereich lag diese bei 4,20 %.

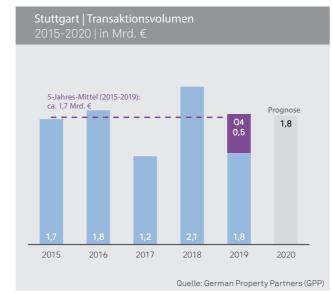
KÄUFER UND VERKÄUFER

Als Käufer waren Offene Immobilien-Spezialfonds die engagierteste Anlegergruppe mit einem Anteil von ca. 22%. Versicherungen folgten mit 19% Anteil und Private-Equity-Fonds/Opportunity-Fonds mit 18% Anteil am Transaktionsvolumen. Alle weiteren Investorengruppen hatten einen Anteil von jeweils unter 10% und spielten nur eine untergeordnete Rolle. Auf Verkäuferseite waren börsennotierte Immobilien AGs/REITs mit rund 22% und

Private-Equity-Fonds/Opportunity-Fonds mit ca. 19% Anteil am Transaktionsvolumen am stärksten vertreten. Im Vergleich zum letzten Jahr ist der Anteil ausländischer Marktteilnehmer wieder gestiegen. Dieser betrug auf Investorenseite rund 54%.

AUSBLICK

Zwar stehen 2020 weitere großvolumige Transaktionen aus, es ist aber davon auszugehen, dass aufgrund fehlender Produkte ein vergleichbares Volumen von rund 1,8 Mrd. € für 2020 zu erwarten ist.



BÜROVERMIETUNG STUTTGART

Der Flächenumsatz des Bürovermietungsmarktes in Stuttgart lag zum Jahresende 2019 mit rund 313.000 m² etwa 44% über dem Vorjahresergebnis. Rund 11% des Flächenumsatzes entfielen auf Eigennutzerabschlüsse.

FLÄCHENUMSATZ

Der größte Flächenumsatz erfolgte durch einen Eigennutzer-Deal des Landes im Stuttgarter Norden (27.200 m², Werner Str. 1, Feuerbach). Die beiden größten Mietverträge wurden ebenfalls in nördlicher Randlage von Vector Informatik (25.000 m², Weissacher Str. 9, Weilimdorf) sowie Siemens (20.000 m², Schwieberdinger Str. 95-97, Zuffenhausen) gezeichnet. Dadurch bedingt, erfolgte die stärkste Nachfrage im Teilmarkt Feuerbach/Zuffenhausen, gefolgt von der Stuttgarter City. Größter Flächenabnehmer mit ca. 75.000 m² war die öffentliche Hand. Zweitstärkster Nachfrager waren Unternehmen aus der IT/Telekommunikationsbranche mit rund 53.400 m², gefolgt von Industrieunternehmen, die für etwa 52.000 m² Bürofläche neue Verträge abschlossen.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Stuttgart | Flächenumsatz

Mit einer Leerstandsquote von 1,9% erreichte das Flächenangebot am Stuttgarter Büromarkt eine kritische Größe. Damit entsprach das Angebot an kurzfristig verfügbaren Flächen nur ca. 151.000 m². Im Vergleich zum Vorjahr hat es sich damit um 19% reduziert. 2020 werden ca. 125.800 m² fertiggestellt, wovon bereits 82% vorvermietet sind. Für 2021 umfassen die geplanten Fertigstellungen rund 194.300 m² mit einer derzeitigen Vorvermietungsquote von 64%.

MIETEN

Mit 17% ist die Durchschnittsmiete von 13,90 €/m²/Monat im Vorjahr auf 16,20 €/m²/Monat deutlich angestiegen. Die Spitzenmiete legte im gleichen Zeitraum um 4% von 23,00 €/m²/Monat auf 24,00 €/m²/Monat zu. Ein größerer Anstieg der Spitzenmiete ist aufgrund der fehlenden Neubaufertigstellungen in der Stuttgarter City kurzfristig nicht zu erwarten. Allerdings könnte die Durchschnittsmiete weiter ansteigen, da Bestandsflächen aufgrund der Marktenge deutlich teurer auf den Markt gebracht werden und die Preise für Neubauflächen in den Randlagen ebenfalls steigen.

AUSBLICK

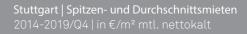
Aufgrund der konjunkturellen Prognosen ist ein Rückgang des Flächenumsatzes 2020 zu erwarten. Ein Ergebnis zwischen 200.000 – 220.000 m² scheint aus heutiger Sicht realistisch zu sein.



-EUERBACH/ZUFFENHAUSEN / /1.400 m² / 14,10 €/m²/Monat CITY / 52.200 m² / 20,40 €/m²/Monat

TOP-3-VERTRÄGE

- I. LAND BADEN-WÜRTTEMBERG (EIGENNUTZER)
- Werner Straße 1 / ca. 27.200 n
- 2. VECTOR INFORMATIK GMBH
- "W 9", Weissacher Straße 11 / ca. 25.000 m
- 3. SIEMENS AG
- "Urbanic", Schwieberdinger Straße 95-97 / ca. 20.000 m









INVESTMENT **MÜNCHEN**

Rekordjahr auf dem Münchner Investmentmarkt: Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilieninvestments betrug in der bayerischen Landeshauptstadt 2019 knapp 9,8 Mrd. € und überstieg damit alle bisherigen Umsätze. Im Vorjahresvergleich bedeutet dies einen Mehrumsatz von ca. 57%. Allein das letzte Quartal des Jahres trug hierzu mit mehr als 50% des gesamten Volumens bei. Das Zehn-Jahres-Mittel wurde sogar um mehr als 130% überschritten.

INVESTITIONSOBJEKTE

Büroimmobilien waren abermals mit einem Marktanteil von ca. 79 % die mit Abstand gefragteste Assetklasse. Ebenfalls stark waren die gewerblichen Grundstücke sowie gemischt genutzte Immobilien und Hotels. Es wurden 21 Objekte mit jeweiligen Volumina jenseits der 100 Mio. € Marke, welche nicht Teil von Portfolioverkäufen waren, registriert. Zu den bedeutendsten Transaktionen im Rekordjahr 2019 zählten die Verkäufe der Objekte "Tucherpark" für rund 1,1 Mrd. €, "Die Macherei" für über 700 Mio. €, und "Lenbach-Gärten", kurz vor Jahresschluss, für einen ebenfalls mittleren dreistelligen Millionenbetrag. Die Nettospitzenrendite für Büroimmobilien sank im Jahresverlauf weiter auf 2,60%. Es ist davon auszugehen, dass die Renditen aufgrund der hohen Nachfrage und Mittelzuflüsse sowie einer knappen Angebotsseite weiter sinken.

KÄUFER UND VERKÄUFER

Inländische und ausländische Investoren teilten sich den Markt, wobei die inländischen mit etwas mehr als 50% Anteil am Transaktionsvolumen die Nase vorn hatten. Ausländische Investoren kamen nach wie vor überwiegend aus den USA und Großbritannien sowie aus dem asiatischen Raum. Meist sind diese Investoren durch lokal ansässige Asset-Manager präsent. Auf Käuferseite waren offene und

Spezialfonds mit einem Anteil von über 20% die aktivsten Gruppen. Sie bewegten ein Volumen von ca. 2,0 Mrd. €.

AUSBLICK

Weiterhin wird ein äußerst positives Investitionsklima für den Münchner Investmentmarkt erwartet. Nach wie vor stehen Immobilieninvestments aufgrund fehlender Alternativen hoch im Kurs. Die nicht nachlassende Attraktivität des Standortes, trotz eines derzeit leicht schwächeren Bürovermietungsmarktes, ist ungebrochen. Investitionsmöglichkeiten, nicht zuletzt im Bereich Forward-Deals, zeichnen sich ab und werden trotz einen knappen Angebotes wieder zu einem sehr guten Transaktionsvolumen in 2020 beitragen. Hierbei gehen wir aktuell von einem Zielkorridor zwischen 6 und 7 Mrd. € aus.



BÜROVERMIETUNG **MÜNCHEN**

Für das Jahr 2019 konnte ein Flächenumsatz von 761.500 m² registriert werden. Dies bedeutet einen Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um 20% und zugleich das niedrigste Ergebnis seit 2016. Die Gründe hierfür liegen zum einen am immer knapper werdenden Angebot. Zum anderen konnten großvolumige Mietvertragsabschlüsse, die für Ende 2019 erwartet wurden, nicht mehr rechtzeitig geclosed werden.

FLÄCHENUMSATZ

Für den größten Abschluss auf dem Münchner Büromarkt sorgte 2019 der Technologiekonzern Apple (30.000 m², Karlstraße 75-79, Zentrum West) mit einer Gesamtanmietung der Projektentwicklung "Karl" mit Bezug 2021. Dahinter folgte mit einigem Abstand der Co-Worker Design Offices (16.300 m², Weihenstephaner Straße 28-30, Berg-am-Laim-Straße 115, Levelingstraße 2-6, Stadt Ost), in der-Quartiersentwicklung "Die Macherei" mit seiner bis dato größten Standortanmietung und künftiger Belegung eines gesamten Gebäudeteils. Komplettiert wird das Treppchen durch das Beratungsunternehmen Accenture (14.500 m², Balanstraße 73. Zentrum Süd), das sich für ein in der Revitalisierung befindliches Gebäude auf dem Bürocampus "neue balan" entschieden hat. Bei den Teilmärkten konnte sich erneut die Stadt Ost den Spitzenplatz sichern. Ebenfalls große Nachfrage herrschte im vergangenen Jahr in den Teilmärkten Zentrum West und Stadt Nord. Die Branche Computer und IT hat im vergangenen Jahr die meisten Flächen absorbiert. Auf den weiteren Plätzen folgten die öffentliche Hand sowie Industrieunternehmen.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Der Leerstand ist auch im vergangenen Jahr weiter zurückgegangen. Der Rückgang fiel mit -12% allerdings nicht so

stark aus wie in den vorherigen Jahren. Derzeit stehen nur noch ca. 370.000 m² vermietbare Bürofläche zur Verfügung.

MIETEN

Die Durchschnittsmiete ist Vergleich zum Vorjahr um ca. 10 % gestiegen und lag in 2019 bei 20,50 €/m². Die Spitzenmiete hingegen hat mit ca. 4 % einen moderateren Anstieg erlebt und schloss bei 38.00 €/m².

AUSBLICK

Der Leerstandsabbau wird sich auch im Jahr 2020 weiter fortsetzen und die Mieten, insbesondere die Durchschnittsmiete, werden weiter deutlich steigen. Da sich noch einige Großgesuche im Markt befinden und die konjunkturellen Aussichten für München weiterhin gut sind, gehen wir von einem Flächenumsatz aus, der sich ungefähr auf dem Niveau von 2019 bewegen wird.

TOP-3-TEIL MÄRKTE (Elächonumeatz / Durchechnittemiata)

STADT OST / 129.025 m² / 16,70 €/m²/Monat

ZENTRUM WEST / 112.353 m² / 25,10 €/m²/Monat

STADT NORD / 93.828 m² / 19.90 €/m²/Monat

TOP-3-VERTRÄGE

- 1. APPLE
- Karlstraße 75-79 / ca. 30.636 m²
- 2. DESIGN OFFICES
- Weihenstenhaner Straße 28-30 / ca. 16.300 m²
- ACCENTURE DIENSTLEISTUNGEN GMBH
- "neue balan", Balanstraße 73 / ca. 14.500 m²

München | Spitzen- und Durchschnittsmieten 2014-2019/Q4 | in €/m² mtl. nettokalt





MARKTBERICHT INVESTMENT | BÜROVERMIETUNG 2019/Q1-4

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.

DURCHSCHNITTSMIETE

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.

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

TRANSAKTIONSVOLUMEN

Das Transaktionsvolumen ist die Summe der Kaufpreise aller Top-7-Standorte in Deutschland getätigten gewerblichen Immobilientransaktionen 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. Objekte bei der keine Nutzungsart einen Anteil von mind. 75% erreicht, werden der Nutzung Mischnutzung zu-

EINZELOBJEKT- UND PORTFOLIOTRANSAKTIONEN

Die Einzelobjekttransaktion umfasst den Erwerb einer gewerblich genutzten Immobilie bzw. eines Entwicklungsgrundstücks. Portfoliotransaktionen 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).

KÄUFER- UND VERKÄUFERTYPEN

Die Differenzierung der Käufer- und Verkäufertypen erfolgt in Anlehnung an die von der gif-Kompetenzgruppe Research erarbeiteten Investorentypen (Leitfaden zur Berichterstattung über den Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien, Mai 2014).

SHARE-DEAL

Bei einem Share-Deal handelt es sich um den Erwerb von Anteilen an einer Objekt- oder einer Immobiliengesellschaft. Der Erwerb der Immobilie ist dabei das primäre Motiv des Investments. Die Höhe des erworbenen Share-Anteils ist für die Wertung als Immobilientransaktion hierbei nicht relevant.

LEISTUNGEN **GERMAN PROPERTY PARTNERS**

Sie möchten bei Ihren Immobiliengeschäften in Durch den Bankenhintergrund von zweien unserer Partner 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 Vor-Sie gern.

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 bereitungen zu Projektentwicklungen unterstützen wir 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 (Stadthöfe) • 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 Steinbrinke

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 • Pferdmengesstraße 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)69/9074487-0 • Fax +49 (0)69/9074487-10 • gpp@blackolive.de • www.blackolive.de

Geschäftsführer: Oliver Schön, Rainer Hamacher

Erlaubnis nach § 34c GewO erteilte 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

E & G Real Estate GmbH • Börsenplatz 1 • D-70174 Stuttgart

Tel.: +49 (0)711 / 20702-700 • Fax +49 (0)711 / 20702-702 • gpp@eug-re.de • www.eug-realestate.de

Geschäftsführer: Mario Caroli, Björn Holzwarth

Zuständige Aufsichtsbehörde: Amt für öffentliche Ordnung, Gewerbe- und Gaststättenbehörde, Eberhardstraße 37, 70173 Stuttgart

 $Handels register \, und \, Handels register nummer; \, Amtsgericht \, Stuttgart, \, HRB \, 733293$

Verantwortlich nach § 55 Abs. 2 RStV: Björn Holzwarth, Geschäftsführer

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a UStG: DE 257 361 630

26

Grossmann & Berger GmbH Standorte: Hamburg, Berlin

Bleichenbrücke 9 (Stadthöfe) D-20354 Hamburg

Tel.: +49 (0)40/350 80 2-0 Fax: +49 (0)40/350 80 2-36 Mail: gpp@grossmann-berger.de

www.grossmann-berger.de

blackolive advisors GmbH Standort: Frankfurt

Reuterweg 18 D-60323 Frankfurt Tel.: +49 (0)69/9074487-0

Fax: +49 (0)69/9074487-10 Mail: gpp@blackolive.de www.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

www.anteon.de

E & G Real Estate GmbH Standorte: Stuttgart, München

Börsenplatz 1 D-70174 Stuttgart Tel.: +49 (0)711/20702 - 700 Tel.: +49 (0)89/17 95 94 - 10

Mail: gpp@eug-re.de www.eug-re.de

GREIF & CONTZEN Immobilien GmbH Standort: Köln | Bonn

Pferdmengesstraße 42 D-50968 Köln Tel.: +49 (0)221/937793-0 Fax: +49 (0)221/93 77 93 - 77 Mail: gpp@greif-contzen.de www.greif-contzen.de