GERMAN PROPERTY PARTNERS

INVESTMENT/BÜROVERMIETUNG

GEWERBE-IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND/TOP-7

2014/Q1-4

ÜBER UNS
DIE PARTNER

Wir sind in unserer jeweiligen Region führende Immobilienunternehmen im Gewerbebereich, die sich zu einem deutschlandweiten Immobiliennetzwerk zusammengeschlossen haben. Wir – das sind bisher drei starke Partner. In Norddeutschland bietet Grossmann & Berger mit Standorten in Hamburg und Berlin seine Immobiliendienstleistungen an, Süddeutschland betreut Ellwanger & Geiger mit Sitz in Stuttgart und München. Als dritter Partner ist ANTEON auf dem Immobilienmarkt Düsseldorf tätig.

Mit German Property Partners wollen wir Ihnen an allen wichtigen deutschen Immobilienstandorten unseren besonderen Service zur Verfügung stellen. Besonders deshalb, weil Sie sich bei allen gewerblichen Immobilienanliegen in Deutschland von einem Dienstleister beraten lassen können – von uns. Über unser Netzwerk und unsere jeweilige Marktstellung können wir Ihnen deutschlandweit hervorragende Vor-Ort-Kenntnisse und einen bevorzugten Zugang zu den Märkten bieten. Die langjährige Unternehmenszugehörigkeit unserer Mitarbeiter und die Zugehörigkeit der zwei Gründungspartner Grossmann & Berger und Ellwanger & Geiger zu angesehenen regionalen Bankinstituten macht German Property Partners zu einem verlässlichen Partner für eine langfristige Zusammenarbeit bei Gewerbeimmobilien 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.

Ellwanger & Geiger
Mit der Privatbank Ellwanger & Geiger im Rücken beraten einer der in Bayern und Baden-Württemberg führenden Immobilienexperten Ellwanger & Geiger Real Estate bei Verkauf und Vermietung von Gewerbe- und Wohnimmobilien.

ANTEON
Der 2008 gegründete Immobiliendienstleister aus Düsseldorf bündelt 90 Jahre Immobilienkompetenz. Das auf immobilienwirtschaftliche Unternehmensberatungen spezialisierte Haus ist in den Bereichen Bürovermietung, Investment, Bewertung und Research tätig.

LOKALE KOMPETENZ – DEUTSCHLANDWEIT
GERMAN PROPERTY PARTNERS

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

das Jahr 2014 verlief an den Top-7-Gewerbeimmobilienstandorten in Deutschland sehr positiv, insbesondere im Hinblick auf das Transaktionsvolumen, das 2014 ein neues Hoch erreichte.

Mit diesem Marktbericht geben wir Ihnen einen Jahresüberblick 2014 über die Marktsituation der Top-7-Märkte in Deutschland. 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 Marktbetrachtung durch den Zusammenschluss von drei der führenden Gewerbe-Immobiliendienstleister aus Nord-, Mittel- und Süddeutschland zum deutschlandweiten Netzwerk German Property Partners (GPP). Dank unserer detailreichen Marktkenntnisse vor Ort verfügen wir über Daten zum Gesamtmarkt, für die einzelnen Top-7-Standorte sowie für 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.

Herzlichst

Andreas Rehberg
Sprecher von German Property Partners

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

DEUTSCHLAND/TOP-7

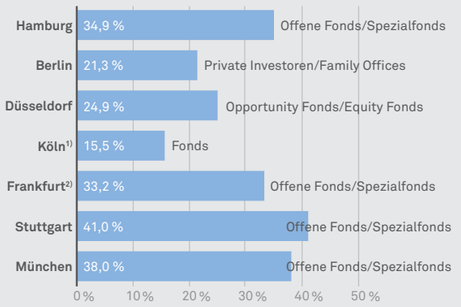
DATEN & FAKTEN

„Allein im vierten Quartal wurden in den deutschen Top-7-Standorten Gewerbeimmobilien mit einem Volumen von 13,85 Mrd. € gehandelt. Das ist fast doppelt so viel wie in den ersten drei Quartalen zusammen."

Andreas Rehberg, Sprecher von German Property Partners

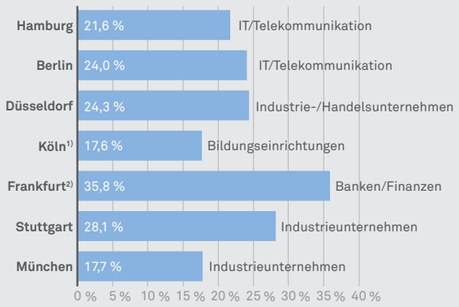
Investment: Größte Käufergruppe nach Städten

(Anteil am Transaktionsvolumen)



Bürovermietung: Stärkste Branche nach Städten

(Anteil am Flächenumsatz)

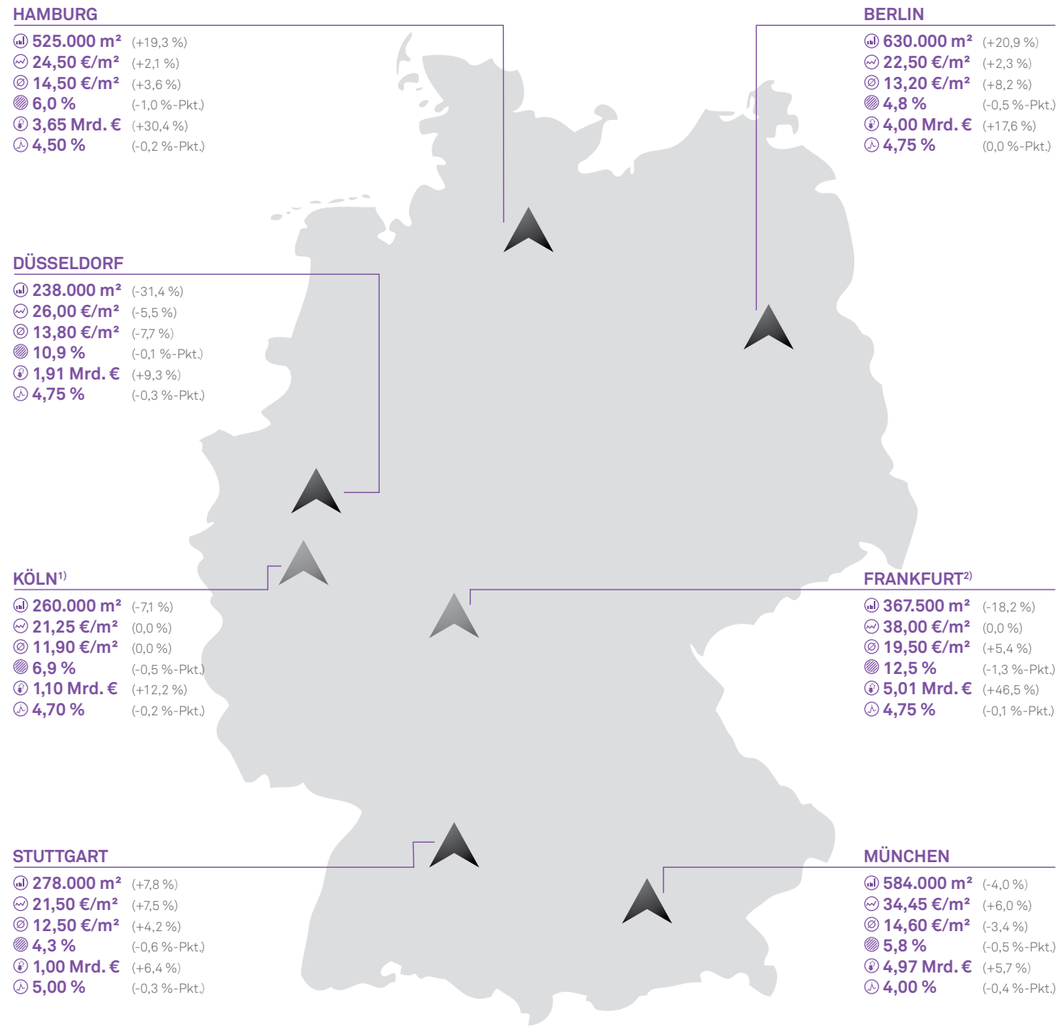


Kennzahlen Top-7

	Hamburg	Berlin	Düsseldorf	Köln[1)]	Frankfurt[2)]	Stuttgart	München	Top-7
Flächenumsatz [m²]	525.000	630.000	238.000	260.000	367.500	278.000	584.000	**2.882.500**
ggü. Vorjahr	+19,3 %	+20,9 %	-31,4 %	-7,1 %	-18,2 %	+7,8 %	-4,0 %	**-0,7 %**
Ø-Miete [€/m² mtl. netto]	14,50	13,20	13,80	11,90	19,50	12,50	14,60	**-**
ggü. Vorjahr	+3,6 %	+8,2%	-7,7 %	0,0 %	+5,4 %	+4,2 %	-3,4 %	**-**
Spitzenmiete [€/m² mtl. netto]	24,50	22,50	26,00	21,25	38,00	21,50	34,45	**-**
ggü. Vorjahr	+2,1 %	+2,3 %	-5,5 %	0,0 %	0,0 %	+7,5 %	+6,0 %	**-**
Leerstand [m²]	798.400	900.000	826.000	530.000	1.454.500	325.000	1.322.100	**6.156.000**
ggü. Vorjahr	-14,3 %	-9,1 %	-0,4 %	-5,4 %	-9,5 %	-11,0 %	-7,9 %	**-**
Leerstandsquote [%]	6,0	4,8	10,9	6,9	12,5	4,3	5,8	**6,9**
ggü. Vorjahr	-1,0 %-Pkt.	-0,5 %-Pkt.	-0,1 %-Pkt.	-0,5 %-Pkt.	-1,3 %-Pkt.	-0,6 %-Pkt.	-0,5 %-Pkt.	**-0,6%-Pkt.**
Transaktionsvolumen [Mio. €]	3.650	4.000	1.910	1.100	5.010	1.000	4.970	**21.640**
ggü. Vorjahr	+30,4 %	+17,6 %	+9,3 %	+12,2 %	+46,5 %	+6,4 %	+5,7%	**+20,3 %**
Spitzenrendite Büro [%]	4,50	4,75	4,75	4,70	4,75	5,00	4,00	**-**
Anteil Assetklasse Büro [%]	73,8	57,0	74,0	81,8	74,7	83,5	63,1	**69,6**

[1)] Daten: Greif & Contzen Immobilien GmbH, [2)] Daten: Colliers International Deutschland

KENNZAHLEN 2014/Q1-4



KENNZAHLEN INVESTMENT/BÜROVERMIETUNG:

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

[1)] Daten: Greif & Contzen Immobilien GmbH, [2)] Daten: Colliers International Deutschland

DEUTSCHLAND/TOP-7

INVESTMENT

Mit rund 21,64 Mrd. € erreichte das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien an den deutschen Top-7-Standorten ein neues Hoch. Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum stieg das Ergebnis um 20,3 %. Allein im 4. Quartal wurden Gewerbeimmobilien mit einem Volumen von 13,85 Mrd. € gehandelt.

TRANSAKTIONSVOLUMEN

Die Entwicklung der Transaktionsvolumina fiel zum Ende des 4. Quartals durchweg positiv aus. Den größten Zuwachs erfuhr Frankfurt mit einem Plus von 46,5 % gefolgt von Hamburg (+30,4 %), Berlin (+17,6 %) und Köln (+12,2 %). In Düsseldorf, Stuttgart und München bewegten sich die Zuwächse zwischen 5,7 und 9,3 % auf einem geringeren Niveau. Die Bankenmetropole Frankfurt wies mit 5,01 Mrd. € das höchste Transaktionsvolumen aller Top-7-Standorte auf, dicht gefolgt von München mit 4,97 Mrd. €. Grund dafür war die Veräußerung des „PalaisQuartiers“ für über 800 Mio. € als größte bekannte Transaktion des Jahres 2014. Auch die zweit- und drittgrößten Verkäufe wurden in Frankfurt registriert. Der Münchner Investmentmarkt zeichnete sich ebenfalls durch einige Großtransaktionen mit Volumina deutlich über 100 Mio. € aus. Drittgrößter deutscher Investmentstandort war Berlin mit einem Transaktionsvolumen von 4 Mrd. € dank einer Vielzahl an Abschlüssen zwischen 60 und 270 Mio. €. Auch der Investmentmarkt Hamburg, auf dem allein im 4. Quartal Gewerbeimmobilien für 1,25 Mrd. € gehandelt wurden, erreichte mit 3,65 Mrd. € ein sehr gutes Ergebnis. Auf Volumina zwischen 1 und 1,91 Mrd. € kamen Stuttgart, Köln und Düsseldorf, wobei Köln das gute Transaktionsvolumen des Vorjahres von 800 Mio. € nochmals signifikant übertraf.

KÄUFER UND VERKÄUFER

Bis auf Düsseldorf und München engagierten sich internationale Investoren an den anderen Top-7-Standorten stärker als 2013. Am aktivsten waren sie in Berlin (55 %), Köln (46 %) und Hamburg (44 %), wo jeweils die drei größten bzw. zwei der drei größten Transaktionen unter Beteiligung internationaler Parteien stattfanden. Während des Jahres 2014 dominierten auf Käufer- und Verkäuferseite Offene Fonds/Spezialfonds das Verkaufsgeschehen auf den Top-7-Immobilienmärkten. Auf Verkäuferseite traten zudem Projektentwickler/Bauträger stark in Erscheinung.

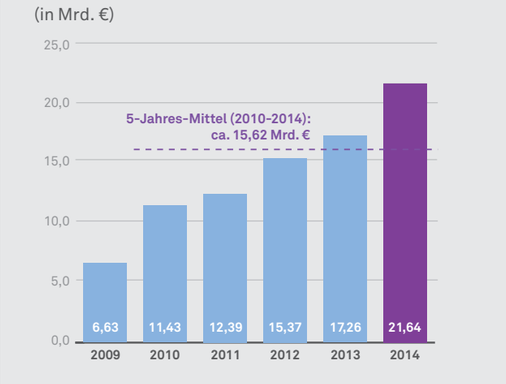
RENDITEN

Während die Spitzenrendite für Büroobjekte zum Jahresende in Berlin unverändert bei 4,75 % lag, sank sie an allen anderen Standorten zwischen 0,4- (München) und 0,1-Prozentpunkten (Frankfurt). Die höchste Spitzenrendite wurde mit 5 % in Stuttgart registriert, die niedrigste mit 4 % in München.

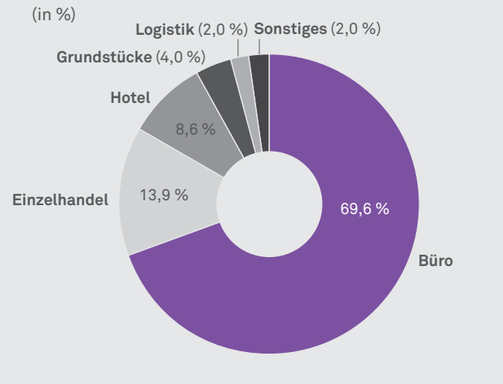
AUSBLICK

An der Großwetterlage auf den Investmentmärkten der deutschen Top-7-Standorte wird sich voraussichtlich auch in den kommenden Monaten wenig ändern. Das Marktgeschehen wird von den historisch niedrigen EU-Leitzinsen, einer weiter steigenden Liquidität und großem Anlagedruck bei institutionellen und privaten Anlegern geprägt. Investitionen in deutsche Immobilien erscheinen in dieser Situation besonders kalkulierbar und sicher. Angesichts dieser Rahmenbedingungen ist ein Transaktionsvolumen um 20 Mrd. € für das Jahr 2015 realistisch.

Transaktionsvolumen (TAV) Deutschland/Top-7



TAV nach Assetklassen Deutschland/Top-7



BÜROVERMIETUNG

Der Flächenumsatz der Top-7-Immobilienstandorte Deutschlands belief sich zum Ende 2014 auf rund 2,88 Mio. m². Das Ergebnis lag bei einem minimalen Rückgang von 0,7 % nahezu auf Vorjahresniveau. Angesichts der konjunkturellen Berg- und Talfahrt und der aus diesem Grund volatilen Stimmungslage der Unternehmen ist das ein beachtliches Ergebnis.

FLÄCHENUMSATZ

Nachdem München während der ersten drei Quartale 2014 die höchsten Flächenumsätze aufwies, übernahm Berlin nach einem außergewöhnlich starken 4. Quartal mit einem Gesamtflächenumsatz von 630.000 m² zum Jahresende den ersten Platz. Anders als 2012 resultierte das Rekordergebnis nicht nur aus Großabschlüssen, sondern aus einer Vielzahl von Verträgen unterschiedlicher Größenklassen. Mit einem Flächenumsatz von 525.000 m² erreichte Hamburg mit zwei umsatzstarken letzten Quartalen seinen zweithöchsten Büroflächenumsatz seit 2011. Stuttgart legte mit rund 278.000 m² bei einem Plus von 7,8 % sein zweitbestes Resultat überhaupt vor. Verluste verzeichneten Düsseldorf (-31,4 %) und Frankfurt a. M. (-18,2 %). In Düsseldorf lag das von allen Top-7-Standorten niedrigste Ergebnis von 238.000 m² aufgrund fehlender Großabschlüsse knapp 60.000 m² unter dem Fünf-Jahres-Mittel. Mit 367.500 m² Flächenumsatz fuhr Frankfurt ebenfalls aufgrund mangelnder Großvermietungen das niedrigste Ergebnis seit 2009 ein. Die Marktentwicklung in München (584.000 m²) und Köln (260.000 m²) war leicht rückläufig, wobei sich der Flächenumsatz in Köln auf einem für seine Marktgröße guten Niveau befand.

MIETEN

Aufgrund hochpreisiger Abschlüsse wies mit 38,00 €/m²/Monat erneut Frankfurt die höchste Spitzenmiete auf, blieb gegenüber dem Vorjahreszeitraum jedoch unverändert. Mit +1,95 bzw. +1,50 € waren München und Stuttgart angesichts einiger Anmietungen in innerstädtischen Lagen die Standorte mit dem höchsten Mietpreiswachstum (34,45 bzw. 21,50 €/m²/Monat). Angesichts des Vermietungseinbruchs in Düsseldorf normalisierte sich die Spitzenmiete und sank um 1,50 € auf 26,00 €/m²/Monat. Rückgänge wurden in Düsseldorf (-1,15 € auf 13,80 €/m²/Monat) und München (-0,50 € auf 14,60 €/m²/Monat) verzeichnet. Die Durchschnittsmieten der übrigen Standorte bewegten sich zwischen diesen Polen.

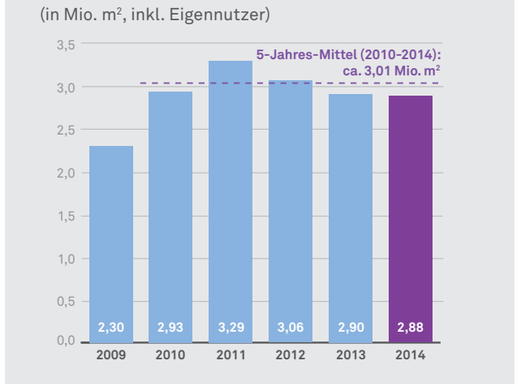
FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Ohne Ausnahme sank die kurzfristig verfügbare Angebotsreserve an den Top-7-Bürostandorten weiter. Die Rückgänge unterschieden sich stark und bewegten sich zwischen -0,4 % in Düsseldorf und -14,3 % in Hamburg. Mit knapp 1,5 Mio. und 1,3 Mio. m² wiesen Frankfurt und München das größte Angebot an kurzfristig verfügbaren Büroflächen auf. Im Jahr 2014 wurden an den Top-7-Standorten bei einem Büroflächenbestand von 89,43 Mio. m² rund 1,01 Mio. m² Bürofläche im Rahmen von 90 Projekten fertiggestellt. Spitzenreiter beim Fertigstellungsvolumen waren Frankfurt (295.000 m²) und München (220.000 m²). Für das Jahr 2015 werden Fertigstellungen von 1,08 Mio. m² Bürofläche verteilt auf 94 Projekte erwartet. Bei einem voraussichtlichen Fertigstellungsvolumen von 318.000 m² inklusive des rund 110.000 m² umfassenden BND-Neubaus wird Berlin mit Abstand am meisten Bürofläche hinzugewinnen.

AUSBLICK

Die deutsche Konjunktur wird 2015 voraussichtlich einen verhaltenen Aufschwung zeigen, wobei der zunehmende private Konsum laut dem DIW den Beschäftigungsaufbau beflügelt. Dieser könnte aufgrund der Einführung des Mindestlohns Anfang 2015 jedoch zeitweilig ins Stocken geraten. Viele Großunternehmen mit modernen und effizienten Büroräumlichkeiten werden Umzugsentscheidungen wie bereits in den Vormonaten zugunsten des Verbleibs in ihren bisherigen Flächen verschieben. Dennoch gibt es Großgesuche im Markt. Angesichts dieser Marktsituation erwarten wir für das Jahr 2015 einen ähnlich hohen Büroflächenumsatz wie 2014 in Höhe von rund 2,5 Mio. m².

Flächenumsatz Deutschland/Top-7



GERMAN PROPERTY PARTNERS

INVESTMENT
HAMBURG

Der signifikante Aufwärtstrend auf dem Hamburger Markt für Gewerbeimmobilien kulminierte zum Jahresende in einem Gesamttransaktionsvolumen von 3,65 Mrd. €, wobei allein im 4. Quartal Gewerbeobjekte mit einem Volumen von 1,25 Mrd. € gehandelt wurden. Das Transaktionsvolumen stieg im Jahresvergleich um nahezu ein Drittel und lag deutlich über dem Fünf-Jahres-Mittel von 2,49 Mrd. €.

INVESTITIONSOBJEKTE

Büroobjekte waren mit einem Anteil von knapp 74 % die am meisten gehandelten Assets auf dem Hamburger Investmentmarkt. Größter bekannter Verkauf und gleichzeitig der größte Abschluss des Gesamtjahres war die Veräußerung der fünf Objekte des nördlichen Überseequartiers in der HafenCity („Arabica“, „Ceylon“, „Java“, „Pacamara“ und „Virginia“) für über 200 Mio. € an einen Spezialfonds von Hines. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien stabilisierte sich bei 4,5 %. Mit Anteilen am Transaktionsvolumen von knapp 33 % und 15 % konzentrierten sich die Investoren auf die zentralen Teilmärkte City und HafenCity.

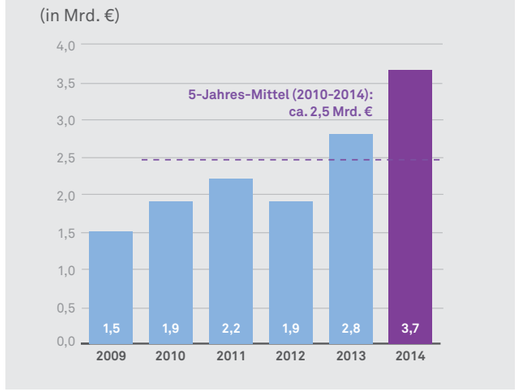
KÄUFER UND VERKÄUFER

Das gewerbliche Transaktionsgeschehen wurde von nationalen Anlegern bestimmt, wobei auf Käufer- und Verkäuferseite über 40 % der Investoren aus dem Ausland kamen. Bei den zwölf größten Transaktionen waren internationale Akteure überdurchschnittlich vertreten. Die Käufer und Verkäufer aus dem Ausland stammten hauptsächlich aus den USA, der Schweiz, Schweden, Kanada, Großbritannien, Frankreich, Österreich und Spanien. Bei einem Anteil von knapp 35 % waren die Offenen Fonds/Spezialfonds vor Projektentwicklern mit rund 10 % und Eigennutzern/Non-Properties mit rund 8 % die aktivsten Käufer. Auf Verkäuferseite war es genau anders herum: Hier lagen die Projektentwickler (rund 35 %) vor den Offenen Fonds/Spezialfonds (rund 23 %).

AUSBLICK

Die heutige Situation ist anders als die letzten Boomjahre. Die Zinsen sind zwar niedrig, Liquidität und Anlagedruck hoch, die finanzierenden Banken jedoch wesentlich vorsichtiger. Investoren kaufen Objekte nicht mehr „im Vorbeigehen“, sondern führen sorgfältige Due-Diligence-Verfahren durch, bevor sie sich entscheiden. Dies schützt auch den Hamburger Investmentmarkt vor einer Überhitzung. Angesichts der großen Nachfrage und einiger zu erwartenden großvolumigen Transaktionen gehen wir für 2015 von einem weiterhin regen Marktgeschehen aus.

Transaktionsvolumen Hamburg



BÜROVERMIETUNG
HAMBURG

Der Hamburger Büroflächenumsatz belief sich im Jahr 2014 auf 525.000 m². Im Vergleich zum Vorjahr (440.000 m²) stieg der Flächenumsatz um knapp ein Fünftel und kletterte nach drei Jahren wieder über die 500.000 m²-Marke. Die für Hamburg ungewöhnlich vielen Großabschlüsse trugen wesentlich zu dem guten Jahresergebnis bei.

FLÄCHENUMSATZ

Mit 16 Großabschlüssen über 5.000 m² in 2014 hat sich ihre Anzahl im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt (sieben Abschlüsse). Größter Abschluss des Jahres blieb der Mietvertrag der Telekom Deutschland im Überseering 2 (City Nord) über rund 32.000 m² aus dem 2. Quartal. In den zentralen Teilmärkten City und HafenCity wurden 2014 zusammen knapp 30 % Bürofläche umgesetzt, wobei die City mit einem Anteil von rund 23 % (119.000 m²) der insgesamt beliebteste Teilmarkt blieb. Wie im Vorjahreszeitraum zeigten sich die Unternehmen der Informations- und Telekommunikations-Branche am aktivsten und mieteten mit rund 22 % (113.300 m²) am meisten Bürofläche an.

MIETEN

Mehrere hochpreisige Abschlüsse ließen die Spitzenmiete gegenüber dem Vorjahr leicht um 50 Cent auf 24,50 €/m²/Monat steigen. Auch die flächengewichtete Durchschnittsmiete nahm um 50 Cent auf 14,50 €/m²/Monat zu. Obwohl die meisten Mietverträge im Preissegment bis 10,00 €/m²/Monat abgeschlossen wurden, hat sich das Flächenvolumen der hochpreisigen Abschlüsse im Vergleich zum letzten Jahr durch die vielen Großabschlüsse in Neubauqualität verdoppelt.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Der Leerstand reduzierte sich gegenüber 2013 von 932.000 auf rund 799.000 m². Bei einem Büroflächenbestand von 13,35 Mio. m² lag die Leerstandsquote bei 6,0 % und damit 1,0 %-Punkt unter dem Wert des Vorjahres. Im Rahmen von 41 Projekten werden 2015 und 2016 voraussichtlich 408.000 m² Bürofläche in Hamburg fertiggestellt.

AUSBLICK

Die Rahmenbedingungen für ein gutes Vermietungsjahr sind angesichts der positiven Konjunkturperspektiven und der Hamburger Branchenvielfalt weiterhin günstig. Viele Geschäfte mit langen Vorlaufzeiten, die bereits 2014 angestoßen wurden, dürften in den nächsten Monaten zur Unterschrift kommen. Der Flächenumsatz 2015 könnte daher das Niveau des Zehn-Jahres-Mittels von 486.000 m² übertreffen.

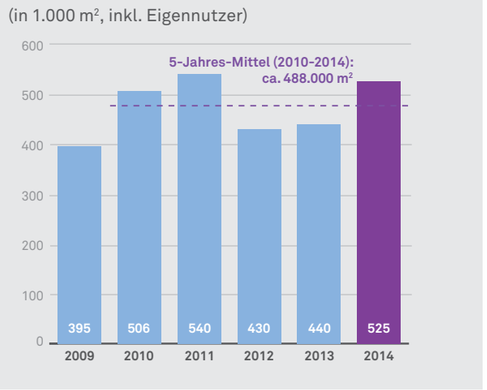
TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

CITY / 119.000 m² / 18,10 €/m²/Monat
CITY SÜD / 65.100 m² / 10,30 €/m²/Monat
CITY NORD / 56.700 m² / 15,50 €/m²/Monat

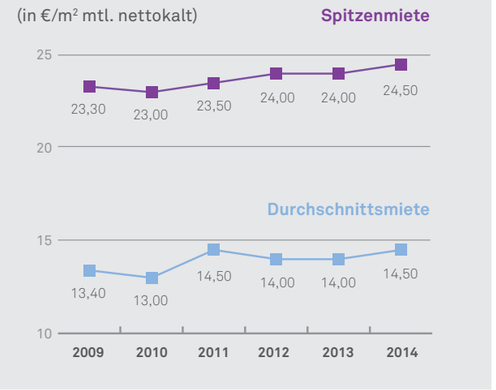
TOP-3-VERTRÄGE

1. TELEKOM DEUTSCHLAND
Überseering 2 / ca. 32.000 m²
2. VBG VERWALTUNGS-BERUFSGENOSSENSCHAFT
Drosselstr./Krüsistr. / ca. 22.000 m²
3. PWC PRICEWATERHOUSECOOPERS
Alsterufer 1-3 / ca. 16.000 m²

Flächenumsatz Hamburg



Mieten Hamburg



GERMAN PROPERTY PARTNERS

INVESTMENT
BERLIN

Das Transaktionsvolumen für den gewerblichen Investmentmarkt in Berlin erreichte rund 4,0 Mrd. €. Dies ist das dritthöchste Transaktionsvolumen, das je in Berlin registriert wurde. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stieg das Volumen um rund 17,6 % und lag damit rund 640 Mio. € über dem Zehn-Jahres-Mittel von 3,36 Mrd. €. Die beiden letzten Quartale im Jahr 2014 stachen dabei mit einem jeweiligen Umsatz von rund 1,44 Mrd. € hervor.

INVESTITIONSOBJEKTE

Auch im Jahr 2014 fokussierten sich die Anleger auf Büroobjekte, wobei der insgesamt größte Deal mit mehr als 250 Mio. € auf den Verkauf des mischgenutzten Projektes „Upper West“ (Kantstraße, Ku'damm) entfiel. Das Transaktionsvolumen im Bürosegment lag mit rund 17 % über dem Wert des Vergleichszeitraumes. Die größte Transaktion in diesem Segment war der Verkauf des „Hackesche Quartiers“ (Spandauer Straße, Mitte). Das Transaktionsvolumen von rund 750 Mio. € für Einzelhandelsobjekte (knapp 19 %) sank gegenüber dem Vorjahr aufgrund geringerer Verkaufszahlen um rund 21 %. Die Spitzenrenditen für Büro- und Einzelhandelsobjekte blieben gegenüber dem Vorjahreszeitraum unverändert bei 4,75 und 4,5 %. Die Investitionsaktivitäten konzentrierten sich 2014 mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von rund 44 % in den zentralen Teilmärkten Mitte und Ku'damm plus Seitenstraßen.

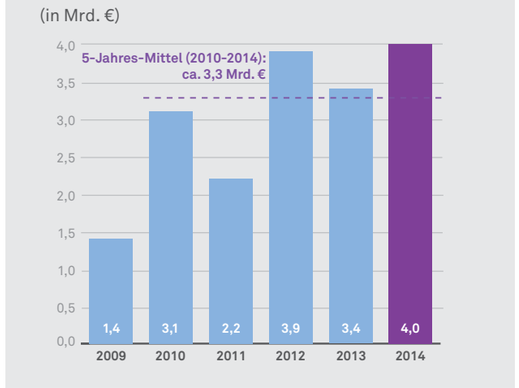
KÄUFER UND VERKÄUFER

Der gewerbliche Investmentmarkt in Berlin wurde 2014 von internationalen Anlegern bestimmt, wobei im Vergleich zum Jahr 2013 der Anteil ausländischer Käufer von 30 auf 55 % signifikant anstieg. Die ausländischen Verkäufer auf dem gewerblichen Investmentmarkt Berlin waren im Jahr 2014 hingegen ein wenig zurückhaltender als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Mit einem Anteil von rund 21 % am Transaktionsvolumen zeigten sich die Family Offices als aktivste Käufergruppe, während - insbesondere durch den Verkauf des großvolumigen Objektes „Upper West“ - die Projektentwickler mit rund 21 % am Transaktionsvolumen den höchsten Anteil im Ranking der Verkäufergruppen erreichten.

AUSBLICK

Nach einem sehr erfolgreichen Jahr auf dem Berliner Investmentmarkt wird für das Jahr 2015 weiterhin mit einer anhaltenden Dynamik des gewerblichen Transaktionsgeschehens gerechnet. Insgesamt wird ein Transaktionsvolumen leicht über dem langjährigen Mittel von 3,4 Mrd. € erwartet.

Transaktionsvolumen Berlin



BÜROVERMIETUNG
BERLIN

Bereits zum zweiten Mal nach dem Jahr 2012 erzielte der Büroflächenumsatz in Berlin mit 630.000 m² ein Rekordergebnis und fiel damit rund 21 % höher als im Vorjahr aus. Der Eigennutzeranteil bewegte sich dabei mit rund 8 % im langjährigen Mittel. Zu dem guten Ergebnis trug insbesondere das sehr umsatzstarke 4. Quartal bei.

FLÄCHENUMSATZ

Insgesamt acht Umsätze im Flächensegment über 10.000 m² sorgten dafür, dass der Rekordumsatz aus dem Jahr 2012 erreicht wurde. Der Abschluss mit dem größten Flächenvolumen in Berlin war der Vertrag mit der Deutschen Bank/Postbank (Otto-Suhr-Allee 6, Charlottenburg) mit rund 24.700 m². Nachdem im Vorjahr als Ausnahmefall der Teilraum Mitte 1a der stärkste Markt gewesen war, entfiel der größte Anteil am Flächenumsatz im Jahr 2014 mit rund 135.000 m² wieder auf den Teilmarkt Mitte (rund 21,4 %). Die Informations- und Telekommunikationsbranche entwickelt sich in Berlin immer mehr zum Nachfragemotor für Büroflächen. Die traditionell stärkste Nachfragegruppe nach Büroflächen in Berlin, die Branche Öffentliche Verwaltung/Verbände/Kirchen, wurde 2014 von der IuK-Branche mit einem Anteil von mehr als 24 % am Gesamtflächenumsatz (152.000 m²) abgelöst.

MIETEN

Die flächengewichtete Durchschnittsmiete stieg im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Umsatzsteigerung im hochpreisigen Segment und der Flächenverknappung von 12,20 €/m²/Monat auf 13,20 €/m²/Monat. Die Spitzenmiete legte im Vergleich zum Vorjahr dank der großen Anzahl von Vertragsabschlüssen in Top-Objekten zu Spitzenpreisen auf 22,50 €/m²/Monat zu.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

In Berlin sind aktuell nur noch rund 900.000 m² Bürofläche kurzfristig verfügbar, 10 % weniger als noch vor einem Jahr. Die Leerstandsquote liegt bei einem Büroflächenbestand in Höhe von 18,76 Mio. m² derzeit bei 4,8 % gegenüber 5,3 % im Vergleichszeitraum. Für 2015/2016 wird das voraussichtliche Fertigstellungsvolumen bei rund 479.000 m² Bürofläche liegen.

AUSBLICK

Berlin wird aufgrund der Hauptstadtfunktionen und des überdurchschnittlichen Wirtschaftswachstums weiterhin eine hohe Dynamik im Vermietungsmarkt aufweisen. Wenn sich die suchenden Großunternehmen 2015 für einen neuen Standort entscheiden, wird sich der Flächenumsatz leicht über dem langjährigen Durchschnitt von rund 540.000 m² bewegen.

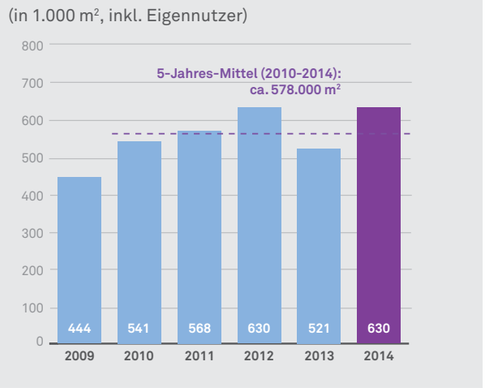
TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

MITTE / 134.800 m² / 15,80 €/m²/Monat
TIERGARTEN / 76.900 m² / 14,25 €/m²/Monat
CHARLOTTENBURG / 56.700 m² / 14,30 €/m²/Monat

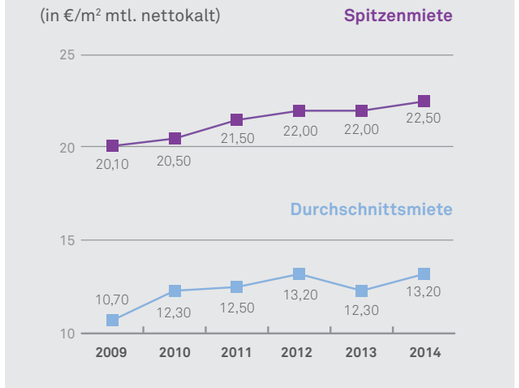
TOP-3-VERTRÄGE

1. DEUTSCHE BANK CAMPUS (POSTBANK)
Otto-Suhr-Allee 6 / ca. 24.700 m²
2. 50HERTZ
Heidestr. / ca. 20.000 m²
3. UNTERNEHMEN AUS DER ENERGIEBRANCHE
Stresemannstr. 123-127 / ca. 12.000 m²

Flächenumsatz Berlin



Mieten Berlin



GERMAN PROPERTY PARTNERS

INVESTMENT
DÜSSELDORF

Zum Ende des Jahres erreichte der Düsseldorfer Investmentmarkt ein Transaktionsvolumen von rund 1,91 Mrd. €. Ein Rekordergebnis, das zuletzt 2006 erreicht wurde. Im Vergleich zum Vorjahr wurde über 9 % mehr investiert.

INVESTITIONSOBJEKTE

Das vorrangige Interesse der Anleger richtete sich 2014 mit einem Anteil von rund 74 % erneut auf die Assetklasse Büro. Als größte Transaktion in diesem Segment wurde der Verkauf der ehemaligen „Portigon-Zentrale" in Friedrichstadt verzeichnet. In der Anlegergunst folgten Einzelhandelsimmobilien mit rund 19 % sowie Grundstücke mit rund 6 %. Die hohe Nachfrage sowie die zunehmende Angebotsknappheit an langfristig vermieteten Core-Produkten in bester Lage ließen die Spitzenrendite deutlich sinken. Für Büroimmobilien wurde zum Ende des Jahres eine Spitzenrendite von etwa 4,75 % erzielt.

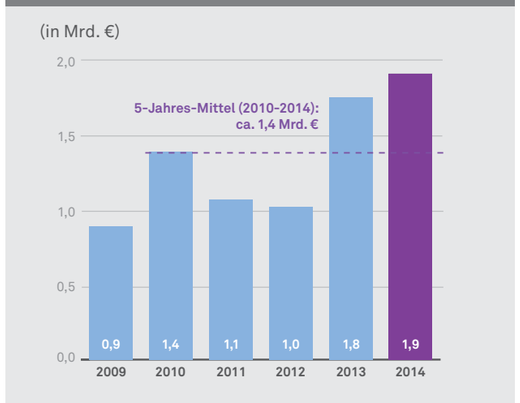
KÄUFER UND VERKÄUFER

Die stärkste Käufergruppe waren 2014 die Opportunity Fonds/Equity Fonds mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von rund 25 %. Einkaufsfreudig zeigten sich auch die Offenen Fonds/Spezialfonds mit ca. 15 %. Auf der Verkäuferseite waren mit einem Anteil von etwa 28 % Banken sehr aktiv, gefolgt von Opportunity/Equity Fonds mit rund 20 % und Projektentwicklern mit etwa 10 %. Ausländische Investoren schätzten den Düsseldorfer Markt auch in 2014 sehr. Sie investierten rund 27 % (2013: ca. 41 %).

AUSBLICK

Der Investmentmarkt Düsseldorf zeichnet sich nach wie vor durch eine starke Nachfrage aus. Insbesondere die gute infrastrukturelle Lage, das Bevölkerungswachstum, die prosperierende Wirtschaft sowie die Branchenvielfalt machen die Landeshauptstadt Düsseldorf, im Zentrum der Rhein-/Ruhr-Achse, besonders attraktiv. Aufgrund der Top-5-Klassifizierung innerhalb des deutschen Immobilienmarktes sind auf der einen Seite internationale Investoren aktiv, auf der anderen Seite bietet das vergleichbar moderate Preisgefüge eine ausgewogene Käuferstruktur im Quintett der Top-Märkte. Ende 2014 wurden aufgrund der Grunderwerbssteuererhöhung (in 2015 von 5 auf 6,5 %), eine ganze Reihe von Kaufvertragsabschlüssen vorgezogen. Dies wird zu Jahresbeginn zu einer vorübergehenden „Verschnaufpause" führen, die aufgrund anhaltend hoher Mittelzuflüsse schnell kompensiert werden dürfte. Insgesamt wird für 2015 eine Seitwärtsbewegung des Transaktionsvolumens auf hohem Niveau von etwa 1,8 Mrd. € prognostiziert.

Transaktionsvolumen Düsseldorf



BÜROVERMIETUNG
DÜSSELDORF

2014 wurden auf dem Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt (ohne Umland) rund 238.000 m² Fläche umgesetzt, was einen Rückgang gegenüber dem Vorjahr von mehr als 31 % bedeutet. Dieser Umsatz stellte dabei das schlechteste Vermietungsergebnis in den vergangenen fünf Jahren dar.

FLÄCHENUMSATZ

Kleinere Mietvertragsabschlüsse bildeten in 2014 einen soliden Unterbau des Düsseldorfer Büromarktes. Allein rund 120.000 m² vermietete Fläche fiel in den Bereich bis 1.000 m². Größere Mietverträge oberhalb von 10.000 m² blieben aus, wohingegen im Vorjahr noch fünf Abschlüsse registriert wurden. Zu den wenigen Großvermietungen zählten die Eigennutzer Rheinmetall mit ca. 6.500 m² und FOM mit etwa 5.300 m² ebenso wie die Vermietung mit rund 5.500 m² an Trivago. Der Mietvertrag der SPX Cooling Technologies mit rund 7.000 m² war der größte Abschluss in 2014. Bei der Verteilung der Umsätze über das Stadtgebiet lag der Teilmarkt City mit rund 47.300 m² vermieteter Fläche vorn. Es folgten die Bereiche Nord/Airport City (44.800 m²) und der Teilmarkt Kennedydamm/Derendorf (43.800 m²).

MIETEN

Die Spitzenmiete sank im Vorjahresvergleich von 27,50 auf derzeit 26,00 €/m²/Monat, die Durchschnittsmiete lag nach 14,95 €/m²/Monat im Vorjahr nur noch bei 13,80 €/m²/Monat und damit sogar unter dem Niveau von 2012 mit 14,10 €/m²/Monat. Aufgrund der absehbaren Projektfertigstellungen bis Ende 2016 ist nicht davon auszugehen, dass die Spitzenmiete kurzfristig deutlich ansteigen wird.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Der Leerstand lag 2014 bei rund 826.000 m², was einer Leerstandsquote von 10,9 % entspricht. Aufgrund des sinkenden Flächenneubaus und der sog. Nettoabsorption (u. a. FOM und MFI) stagnierte die Leerstandsquote. In 2014 kamen lediglich ca. 89.000 m² neue Flächen auf den Markt – deutlich weniger als im Jahr 2013. Für 2015 wird mit rund 123.000 m² neuer Fläche gerechnet.

AUSBLICK

Die lediglich vier Vermietungen oberhalb von 5.000 m² stimmen für das 1. Quartal 2015 optimistisch, da sich noch einige Großgesuche im Markt befinden. Vor dem Hintergrund des noch immer unterdurchschnittlichen Neubauvolumens für 2015 darf ein durchschnittliches Ergebnis von knapp unter 300.000 m² als zufriedenstellend angesehen werden.

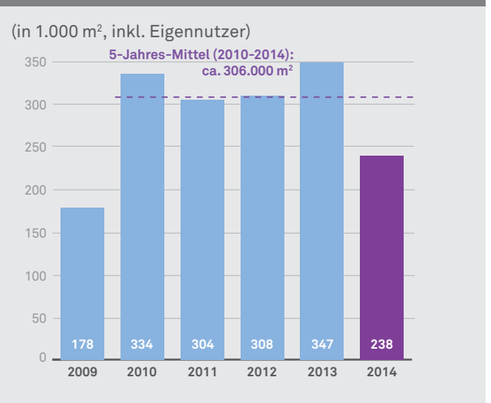
TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

CITY / 47.300 m² / 14,00 €/m²/Monat
AIRPORT CITY/NORD / 44.800 m² / 13,20 €/m²/Monat
KENNEDYDAMM/DERENDORF / 43.800 m² / 15,90 €/m²/M.

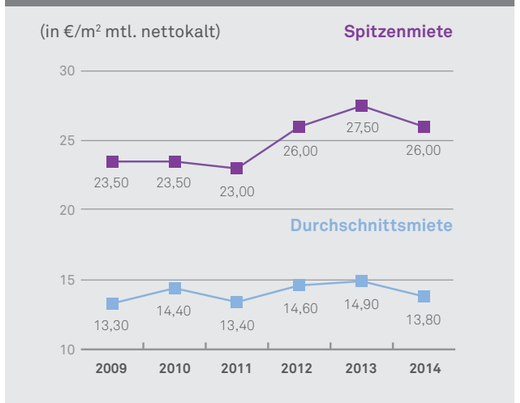
TOP-3-VERTRÄGE

1. SPX COOLING TECHNOLOGIES
Theodorstr. 180 / ca. 7.000 m²
2. RHEINMETALL
„Delta D", Heinrich-Erhardt-Str. / ca. 6.500 m²
3. TRIVAGO
Karl-Arnold-Platz 1 / ca. 5.500 m²

Flächenumsatz Düsseldorf



Mieten Düsseldorf



GERMAN PROPERTY PARTNERS

INVESTMENT
KÖLN

Das Transaktionsvolumen auf dem Kölner Investmentmarkt erreichte zum Jahresende einen Wert in Höhe von 1,10 Mrd. €. Damit liegt dieser rund 12 % über dem Vorjahr. Allein im 4. Quartal wurden Immobilien für über 650 Mio. € gehandelt und damit 200 Mio. € mehr als in den ersten drei Quartalen zusammen.

INVESTITIONSOBJEKTE

Die Transaktion mit dem größten Kaufvolumen in 2014 war der Verkauf des „KölnTurms“ im Mediapark für rund 114 Mio. €. Zusätzlich wurden zwei weitere Immobilien für je über 100 Mio. € gehandelt. Wegen der anhaltend hohen Nachfrage einerseits und der mangelnden großvolumigen Objekte andererseits investierten Anleger aber auch in eine Vielzahl von Immobilien mit eher geringerem Kaufpreisvolumen. Büroimmobilien waren auf dem Kölner Investmentmarkt mit einem Anteil von etwa 82 % am Transaktionsvolumen und 900 Mio. € die präferierte Assetklasse der Anleger. Die Spitzenrendite für Büroobjekte ging um 0,2 %-Punkte zurück und lag bei 4,7 %. Ebenso sanken die Renditen für Einzelhandels- und Logistikobjekte.

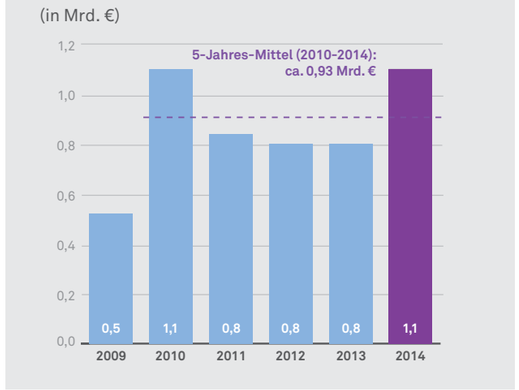
KÄUFER UND VERKÄUFER

Sowohl stärkste Käufer- als auch Verkäufergruppe mit Anteilen von jeweils 16 bzw. 17 % waren die Offenen Fonds/Spezialfonds. Ausländische Investoren nahmen auch in 2014 einem Anteil von knapp 46 % am Transaktionsgeschehen ein. Sie erwarben Kölner Gewerbeimmobilien insbesondere im Rahmen besonders großvolumiger Transaktionen – sei es durch große Einzelobjekte wie den „KölnTurm“ oder durch Portfoliotransaktionen.

AUSBLICK

Die Auswirkungen der Erhöhung der Grunderwerbssteuer in Nordrhein-Westfalen von 5 auf 6,5 % zum 01.01.2015 auf den Kölner Markt für Gewerbeimmobilien bleiben abzuwarten. Angesichts des weiterhin niedrigen Zinsniveaus auf den Kapitalmärkten und der anhaltenden Attraktivität der Assetklasse Immobilie wird die Nachfrage nach dieser Anlageform auch in 2015 sehr stark sein. Der Druck auf die Kölner Renditen wird anhalten. Sofern das Objektangebot vorhanden ist, kann das Transaktionsvolumen von 2014 auch 2015 wieder erreicht werden.

Transaktionsvolumen Köln



Daten: Greif & Contzen Immobilien GmbH

BÜROVERMIETUNG
KÖLN

Der Kölner Büromarkt zeigte sich am Jahresende mit einem Flächenumsatz in Höhe von 260.000 m² und einem Rückgang von rund 7 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht rückläufig. Große zusammenhängende Büroflächen werden insbesondere in zentralen Lagen knapper.

FLÄCHENUMSATZ

2014 wurden auf dem Kölner Bürovermietungsmarkt zwei Verträge über 10.000 m² registriert. Zum einen mietete die Fachhochschule für öffentliche Verwaltung 12.600 m² in einer Projektentwicklung in der Erna-Scheffler-Straße im Deutzer Feld. Zum anderen begann der TÜV Rheinland mit einem eigengenutzten Neubau (11.000 m²) neben seiner jetzigen Konzernzentrale in Köln-Poll. Neben der Anmietung der FH trug auch der Mietvertrag durch das Erzbischöfliche Berufskolleg (9.000 m²) dazu bei, dass die Bildungseinrichtungen mit einem Anteil von 18 % am Flächenumsatz die stärkste Branche im Branchen-Ranking war. Nach wie vor ist der Teilmarkt City mit einem Anteil von 33 % am Flächenumsatz am beliebtesten.

MIETPREISE

Sowohl die Durchschnitts- als auch die Spitzenmiete blieben im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stabil, die flächengewichtete Durchschnittsmiete bei 11,90 €/m²/Monat und die Spitzenmiete bei einen Wert von 21,25 €/m²/Monat.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Das kurzfristig verfügbare Büroflächenangebot ist im Vergleich zum Vorjahr um rund 5 % auf 530.000 m² Bürofläche weiter zurückgegangen. Die Leerstandsquote verlor 0,5 %-Punkte und lag zum Jahresende bei 6,9 %. Trotz des vorhandenen Angebots sind attraktive Flächen in City- und citynahen Lagen im mittleren bis höheren Preissegment rar geworden. In 2014 kamen rund 82.000 m² Neubauflächen auf den Markt. In 2015 werden voraussichtlich lediglich rund 78.000 m² Bürofläche fertiggestellt, die jedoch zum Großteil bereits vertraglich gebunden sind.

AUSBLICK

Aufgrund der aktuell guten Nachfragesituation und der Existenz von größeren Flächengesuchen sowie einer guten Abschlussbereitschaft unter den Mietinteressenten darf ein Flächenumsatz ähnlicher Höhe wie 2014 für 2015 erwartet werden. Als Engpass könnte sich das geringe Angebot in sehr guten Lagen erweisen.

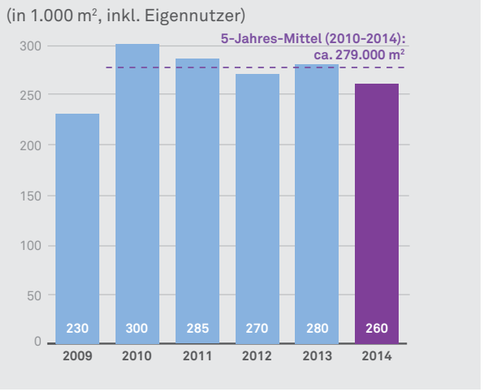
TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

CITY / 88.000.000 m² / 13,50 €/m²/Monat
EHRENFELD / 35.000 m² / 9,80 €/m²/Monat
KALK/MÜLHEIM / 35.000 m² / 10,50 €/m²/Monat

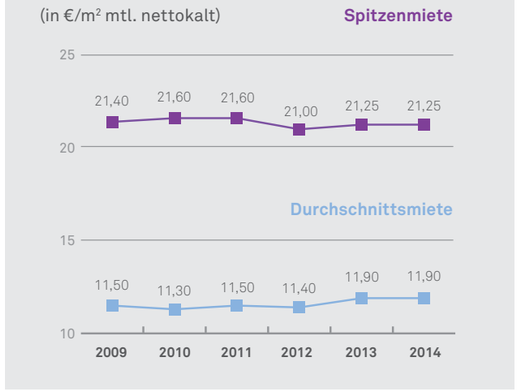
TOP-3-VERTRÄGE

1. FACHHOCHSCHULE FÜR ÖFFENTLICHE VERWALTUNG
Erna-Scheffler-Str. / ca. 12.600 m²
2. TÜV RHEINLAND
Am Grauen Stein / ca. 11.000 m²
3. ERZBISCHÖFLICHES BERUFSKOLLEG
Berrenrather Str. / ca. 9.000 m²

Flächenumsatz Köln



Mieten Köln



Daten: Greif & Contzen Immobilien GmbH

INVESTMENT
FRANKFURT

Der Frankfurter Investmentmarkt beendete das Jahr 2014 – nach einem überdurchschnittlichen 4. Quartal – mit einem neuen Rekordergebnis nach 2007. Das erreichte Transaktionsvolumen in Höhe von 5,01 Mrd. € ergibt im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von knapp 47 %. Es fanden insgesamt 36 Transaktionen mehr als im Vorjahr statt.

INVESTITIONSOBJEKTE

Vor allem Einzeltransaktionen im 4. Quartal trugen zu dem Rekordergebnis bei. Von neun Transaktionen über 100 Mio. € fanden fünf im letzten Jahresviertel statt. Dazu zählen u. a. die drei von vier deutschlandweit größten Einzeldeals: das „PalaisQuartier“ mit über 800 Mio. €, der „Silberturm“ mit über 450 Mio. € und das Büroprojekt „Winx“ mit rund 350 Mio. €. Portfolioverkäufe spielten 2014 keine große Rolle. Büroimmobilien waren mit einem Volumen von 3,74 Mrd. € und einem Marktanteil von rund 75 % auch 2014 wieder die beliebtesten Investitionsobjekte in Frankfurt. Rund 55 % der Transaktionen erfolgten im Central Business District (CBD). Jedoch wurden in B-Lagen im Laufe des Jahres ebenfalls großvolumige Immobilien verkauft, was die Veränderung des Investitionsprofils einiger Investoren verdeutlicht. Dazu zählten neben dem „Polizeipräsidium“ aus dem Leo-I-Portfolio (340 Mio. €) das „IBC“ in der City West (ca. 300 Mio. €) sowie das „Alpha Rotex“ (ca. 100 Mio. €) in den „Gateway Gardens“. Die Spitzenrendite für Büroobjekte ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 %-Punkte auf 4,75 % gesunken.

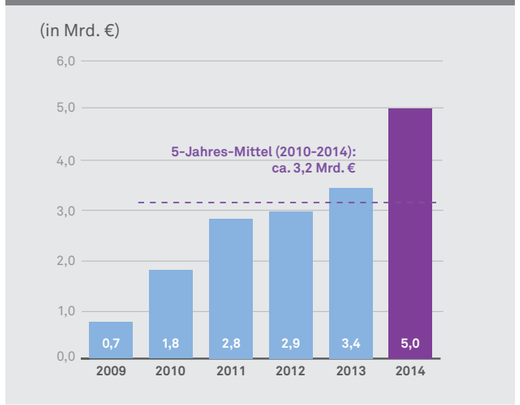
KÄUFER UND VERKÄUFER

Sowohl stärkste Käufer- als auch Verkäufergruppe mit Anteilen von jeweils 33 % waren die Offenen Fonds/Spezialfonds. Internationale Anleger haben nach wie vor großes Interesse am Frankfurter Standort. Mit 1,84 Mrd. € und einem Anteil am Transaktionsvolumen von knapp 40 % investierten sie etwa 800 Mio. € mehr als in 2013.

AUSBLICK

Die nach wie vor unveränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, verbunden mit einem starken Kapitaldruck seitens der Anleger, der in Frankfurt zunehmend aus dem asiatischen Raum kommt, lassen ein ebenso gutes Investmentjahr 2015 erwarten. Zudem stehen mehrere großvolumige Transaktionen kurz vor Abschluss. Es kann ein Transaktionsvolumen in Höhe von 5 Mrd. € in 2015 erreicht werden.

Transaktionsvolumen Frankfurt



Daten: Colliers International Deutschland

BÜROVERMIETUNG
FRANKFURT

Auf dem Frankfurter Büromarkt (inkl. Eschborn und Offenbach Kaiserlei) wurden 2014 367.500 m² Bürofläche, mit einem Eigennutzeranteil von 2 %, umgesetzt. Dies entspricht einem Rückgang von rund 18 % im Vergleich zum Vorjahr. Das Ergebnis liegt damit deutlich unter dem langjährigen Mittel von rund 472.000 m².

FLÄCHENUMSATZ

Grund für das unterdurchschnittliche Ergebnis ist der Mangel an Großabschlüssen über 5.000 m². Lediglich vier Abschlüsse wurden in diesem Segment in Frankfurt 2014 verzeichnet. Die größte Anmietung des Jahres blieb die Anmietung durch die Deutsche Bank von 32.000 m² in der Mainzer Landstraße 11 im 1. Jahresviertel. Mit einem Anteil von 50 % am Flächenumsatz konzentrierten sich die Umsatzaktivitäten auf die drei Teilmärkte des CBD (Bankenviertel, City und Westend). Die drei größten Abschlüsse (Deutsche Bank, Union Investment und Deutsche Bundesbank) entfielen allein auf das Bankenviertel. Die umsatzstärkste Branche war mit einem Anteil von 36 % am Flächenumsatz auch 2014 die für Frankfurt typische Banken- und Finanzbranche.

MIETPREISE

Die Spitzenmiete blieb im Vergleich zum Vorjahr auf 38,00 €/m²/Monat. Durch die großflächigen Anmietungen im Bankenviertel zu überdurchschnittlichen Mietpreisen stieg die flächengewichtete Durchschnittsmiete im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von 18,50 auf 19,50 €/m²/Monat.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Das kurzfristig verfügbare Flächenangebot hat sich weiter reduziert. Die Leerstandquote ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,3 %-Punkt auf 12,5 % gesunken. Durch Umnutzung nicht mehr adäquater Büroräume zu Wohnraum, Hotels und neuen Büroobjekten mit einer hohen Vorvermietungsquote wurden 2014 insgesamt 260.000 m² Bürofläche vom Markt genommen. Insgesamt kommen lediglich rund 234.000 m² in den Jahren 2015/2016 auf den Markt, wovon bereits die Hälfte vertraglich gebunden ist.

AUSBLICK

Für den Frankfurter Büromarkt kann nach dem verhaltenen Jahr 2014 aufgrund einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung für 2015 mit einer zunehmenden Aktivität gerechnet werden. Sollten die vorher ausgebliebenen Großabschlüsse umgesetzt werden, kann der Flächenumsatz mindestens die 400.000 m²-Marke übertreffen.

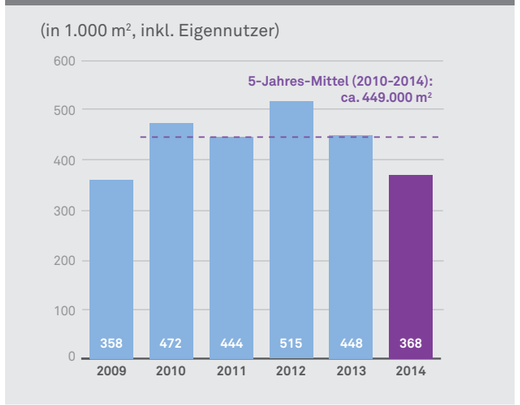
TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

BANKENVIERTEL / 101.500 m² / 30,00 €/m²/Monat
CITY / 51.200 m² / 20,50 €/m²/Monat
WESTEND / 29.900 m² / 21,00 €/m²/Monat

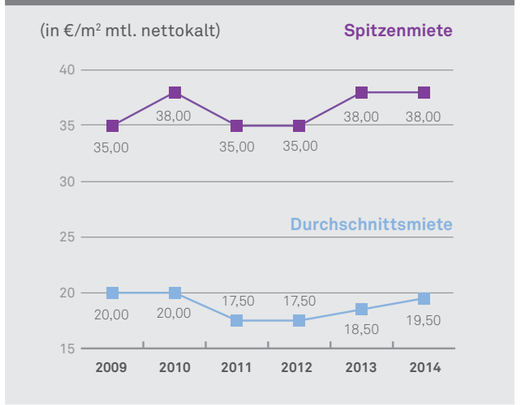
TOP-3-VERTRÄGE

1. DEUTSCHE BANK
Mainzer Landstr. 11-19 / ca. 32.000 m²
2. UNION INVESTMENT
„Winx“, Neue Mainzer Str. 6-12 / ca. 20.460 m²
3. DEUTSCHE BUNDESBANK
„Trianon“, Mainzer Landstr. 16 / ca. 15.400 m²

Flächenumsatz Frankfurt



Mieten Frankfurt



Daten: Colliers International Deutschland

INVESTMENT
STUTTGART

Mit einem Transaktionsvolumen von knapp 1 Mrd. € übertraf der Stuttgarter Investmentmarkt das Niveau des Vorjahres um knapp 6,5 %. 2013 belief sich das Transaktionsvolumen auf rund 940 Mio. €. Der hohe Investmentumsatz für das Jahr 2014 hatte sich schon im 2. Quartal angedeutet. Damals wurde mit rund 380 Mio. € das stärkste Quartalsergebnis seit Mitte 2012 erzielt. Ausschlaggebend für das starke Quartal war unter anderem der Verkauf des „Kronprinzbaus“.

INVESTITIONSOBJEKTE

Etwa 55 Transaktionen wurden 2014 getätigt, davon entfielen rund 50 % auf den einstelligen Millionenbereich. Der Fokus der Investoren lag mit rund 85 % Anteil am Transaktionsvolumen deutlich auf der Nutzungsart Büro, gefolgt von der Nutzungsart Grundstücke mit rund 10 % und der Nutzungsart Handel mit etwa 4 %. Ein Grund für den hohen Büroanteil sind die drei größten Einzeltransaktionen: der „Kronprinzbau“ mit einem Volumen von ca. 147 Mio. €, das „Caleido“ mit ca. 78 Mio. € und das „Friedrichscarrée“ mit ca. 68 Mio. €. Aufgrund des geringen Angebotes und der starken Nachfrage ist die Spitzenrendite für Büroimmobilien in Stuttgart von 5,25 auf 5,00 % gesunken.

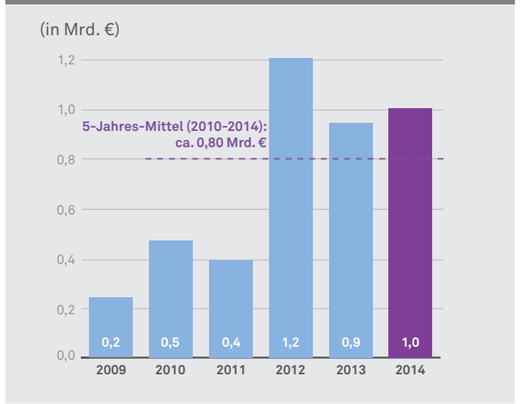
KÄUFER UND VERKÄUFER

Als Käufer waren Offene Fonds/Spezialfonds sowie Private Investoren/Family Offices mit Anteilen von rund 41 bzw. 23 % am Transaktionsvolumen am aktivsten. Mit etwa 11 % folgte die Gruppe der Projektentwickler/Bauträger. Corporates/Eigennutzer/Non-Properties hatten einen Anteil von etwa 8 % am Transaktionsvolumen. Auf der Verkäuferseite waren Offene Fonds/Spezialfonds sowie Projektentwickler/Bauträger mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von etwa 30 bzw. 23 % die dominierende Gruppe. Corporates/Eigennutzer/Non-Properties waren mit rund 15 % bei Verkäufen ebenfalls sehr aktiv. Weitere Verkäufergruppen spielten nur eine untergeordnete Rolle.

AUSBLICK

In den vergangenen beiden Jahren lässt sich eine verstärkte Nachfrage ausländischer Marktteilnehmer beobachten. 2014 leisteten sie einen ähnlich hohen Beitrag zum Transaktionsgeschehen auf dem Stuttgarter Investmentmarkt wie 2013. Auf der Käuferseite lag der Anteil zuletzt bei etwa 40 %, auf der Verkäuferseite bei rund 37 %. Der Standort Stuttgart wird auch weiterhin im Fokus der Investoren stehen. Für das Jahr 2015 erwarten wir eine stabile Transaktionstätigkeit und ein vergleichbares Transaktionsvolumen wie 2014.

Transaktionsvolumen Stuttgart



BÜROVERMIETUNG
STUTTGART

Der Stuttgarter Büromarkt präsentierte sich 2014 mit seinem zweitbesten Ergebnis überhaupt. Der Büroflächenumsatz lag zum Jahresende bei rund 278.000 m². Hervorzuheben ist, dass allein rund 84.000 m² Bürofläche auf Eigennutzer entfielen.

FLÄCHENUMSATZ

Mit rund 54.900 m² wies der östliche Teilmarkt Stuttgart-Bad Cannstatt/Wangen den höchsten Flächenumsatz auf. Maßgeblichen Einfluss auf das eher untypische Ergebnis hatte hierbei ein Eigennutzerabschluss der Daimler AG, die mit rund 40.000 m² ein eigenes Neubauvorhaben auf ihrem Werksgelände realisieren. Die Vermietungsleistung in der Stuttgarter City hat mit 53.100 m² und 98 Vertragsabschlüssen im Vergleich zum Vorjahr um über 53% zugelegt. Der größte Vertrag mit 5.800 m² konnte hier im „Zeppelin Carré“ mit einer Vermietung an die Stadt Stuttgart platziert werden. Die nördlichen Teilmärkte profitierten in diesem Jahr ebenfalls von mehreren großen Eigennutzerabschlüssen wie z. B. dem „Porsche Ausbildungszentrum“ in Zuffenhausen oder der Standorterweiterung des IT-Unternehmens Vector Informatik in Weilimdorf. Die größte Anmietung mit rund 10.000 m² wurde von der Mercedes-Benz-Bank AG in Stuttgart-Feuerbach getätigt.

MIETPREISE

Zahlreiche Vermietungen in Neubauobjekten haben zu einer Steigerung der Spitzenmiete auf 21,50 €/m²/Monat geführt. Mit 12,50 €/m²/Monat hat sich auch die Durchschnittsmiete gegenüber dem Vorjahr erhöht, da in allen Teilmärkten eine höhere Anzahl an Mietverträgen in Neubauten oder sanierten Gebäuden zu verzeichnen war.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Auch in 2014 hat sich das Angebot an verfügbaren Büroflächen am Stuttgarter Markt weiter verringert. So lag die Angebotsreserve zum Jahresende nur noch bei rund 325.000 m². Bezogen auf den Gesamtflächenbestand entspricht dies einer Leerstandsquote von 4,3 %. 2015 werden voraussichtlich rund 119.000 m² fertiggestellt.

AUSBLICK

Die Region Stuttgart hat sich in 2014 mit seinem zweitbesten Ergebnis am Büromarkt präsentiert. Wesentlichen Einfluss hatte hierbei erneut die Automobilbranche als Wachstumstreiber. Auch in 2015 werden hier positive Auswirkungen auf die Nachfrage nach Büroflächen spürbar sein. Ebenso wird sich die konstant gute Nachfrage im kleinflächigen Segment fortsetzen. Es wird ein Flächenumsatz von 220.000 bis 230.000 m² für 2015 erwartet.

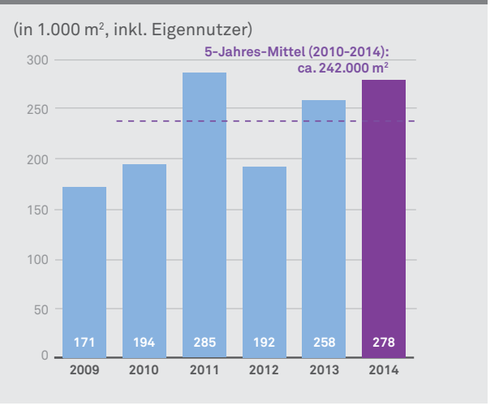
TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

BAD CANNSTATT/WANGEN / 54.900 m² / 9,70 €/m²/Monat
CITY / 53.100 m² / 15,30 €/m²/Monat
INNENSTADT / 44.200 m² / 12,10 €/m²/Monat

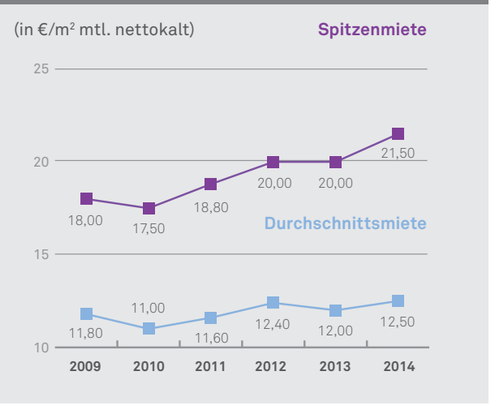
TOP-3-VERTRÄGE

1. DAIMLER AG
Werk Untertürkheim / ca. 40.000 m²
2. VECTOR INFORMATIK GMBH
Stuttgart-Weilimdorf / ca. 21.000 m²
3. MERCEDES-BENZ-BANK AG
Stuttgart-Feuerbach / ca. 10.00 m²

Flächenumsatz Stuttgart



Mieten Stuttgart



INVESTMENT
MÜNCHEN

Wie bereits in den vorangegangenen Jahren herrschte auf dem Investmentmarkt der bayerischen Landeshauptstadt eine überaus hohe Betriebsamkeit. Das zum Jahresende registrierte Transaktionsvolumen lag um 5,7 % höher als 2013 und in Summe bei 4,97 Mrd. €.

INVESTITIONSOBJEKTE

Zum Ergebnis trugen einige große Verkäufe mit Volumina deutlich über 100 Mio. € bei. Die beiden größten Transaktionen 2014 waren der Verkauf der „Theresie" für rund 257 Mio. € und der Ankauf der „Allianz-Zentrale" in der Dieselstraße 8 (Unterföhring) durch die Allianz AG für ca. 200 Mio. €. Im direkten Jahresvergleich war die Durchmischung der einzelnen Losgrößen 2014 jedoch deutlich homogener. Den größten Marktanteil mit ca. 40 % hatte das „mittlere" Preissegment zwischen 30 und 80 Mio. €. Hierunter fällt z. B. der zum Jahresende getätigte Verkauf der ehemaligen „SwissRE Zentrale" in Unterföhring ebenfalls durch die Allianz AG, die damit ihren Unternehmenscampus am Standort komplettiert. Durch die anhaltende hohe Nachfrage nach Top-Immobilien geriet die Bruttoanfangsrendite weiter unter Druck und bewegte sich in 2014 nochmals nach unten auf 4 %. Spitzenprodukte im Core-Segment sind nach wie vor sehr begehrt, stehen aber wenn überhaupt nur noch sehr begrenzt und dementsprechend mit hohen Faktoren zur Verfügung. Investoren werden sich zwingend mit Produkten aus dem Non-Core-Bereich auseinandersetzen und in diese investieren.

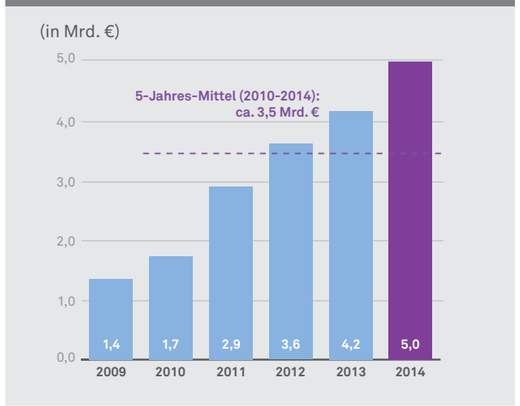
KÄUFER UND VERKÄUFER

Sowohl stärkste Käufer- als auch Verkäufergruppe mit Anteilen von jeweils 41 bzw. 31 % bildeten die Offenen Fonds/Spezialfonds. Der Anteil an ausländischen Investoren betrug rund 41 %.

AUSBLICK

Nach wie vor stehen die Prognosen für eine weiterhin hohe Investitionstätigkeit sehr gut. Die EZB zeigt keine Anzeichen, die seit längerer Zeit anhaltende expansive Geldpolitik im Jahr 2015 zu ändern. Zwar wird erfahrungsgemäß das 1. Quartal im neuen Jahr nicht an den vorangegangenen Jahresendspurt anknüpfen können, aber über das Jahr verteilt wird es wieder eine sehr hohe Nachfrage nach gewerblich genutzten Immobilien seitens der Investoren geben. Die diskutierte und prognostizierte konjunkturelle Eintrübung aufgrund der diversen und aktuellen Krisenherde hat sich bis dato noch nicht gezeigt. Für die Landeshauptstadt des Freistaates Bayern wird im Jahr 2015 ein mindestens ähnlich hohes Ergebnis erwartet wie 2014.

Transaktionsvolumen München



BÜROVERMIETUNG
MÜNCHEN

Für 2014 weist der Büromarkt in der bayerischen Landeshauptstadt ein Vermietungsergebnis von ca. 584.000 m² Fläche auf. Dies bedeutet ein um ca. 4 % rückläufiges Ergebnis im Vergleich zu 2013.

FLÄCHENUMSATZ

Hervorzuheben sind die Quartale 2 und 4, in denen zusammen eine Handvoll Abschlüsse jenseits der 10.000 m²-Marke registriert wurde. Den größten Mietvertragsabschluss tätigte Brainlab Anfang des Jahres mit rund 22.000 m² in der Olof-Palme-Straße in Riem, gefolgt von Panasonic mit etwa 13.000 m² in Ottobrunn, BSH (Bosch Siemens Hausgeräte) mit ca. 10.000 m² in der Carl-Wery-Straße in Perlach sowie dem Schulreferat mit rund 10.000 m² in der Landsberger Straße in München. Die Quartale 2 und 3 deuteten eher auf ein verhaltenes Jahr hin, nachdem im 3. Quartal der größte Abschluss mit „nur" ca. 4.500 m² registriert wurde. Insgesamt waren die Industrieunternehmen mit einem Anteil von ca. 18 % die umsatzstärkste Branche im Gesamtjahr. Mit jeweils ca. 11 % folgten die Branchen Beratung/RA/WP, Computer/IT/Telekommunikation und die Sonstigen Dienstleister. Die am stärksten nachgefragte Flächengröße war mit über 33 % das Segment zwischen 1.000 und 3.000 m². Der nachgefragteste Teilmarkt war 2014 das Gebiet Stadt Nord mit ca. 15 % Anteil am Gesamtflächenumsatz.

MIETEN

Die gewichtete Durchschnittsmiete sank im Vorjahresvergleich um ca. 3 % auf ca. 14,60 €/m²/Monat. Die Spitzenmiete weist zu 2013 einen Anstieg um ca. 5,6 % auf und kommt somit auf 34,45 €/m²/Monat.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Die Flächenverknappung im Innenstadtbereich und bei qualitativ hochwertigen Flächen innerhalb und rund um den Mittleren Ring setzte sich in diesem Jahr, durch die weiterhin sehr verhaltene Neubautätigkeit, konstant fort. Die Leerstandsquote reduzierte sich auf 5,8 % und wird aufgrund der geringen Fertigstellungen von Neubauflächen in den kommenden Jahren weiterhin eher sinken.

AUSBLICK

Ein Wiederaufflammen der Eurokrise oder eine Eskalation im Ukraine-Konflikt verbunden mit noch mehr Sanktionen gegen Russland schüren in vielen Branchen Unsicherheit. Dies wird dazu führen, dass Expansionspläne der Unternehmen wenn überhaupt eher vereinzelt und eventuell sehr zögerlich vorangetrieben werden. Es wird ein ähnliches Ergebnis wie in 2014 erwartet.

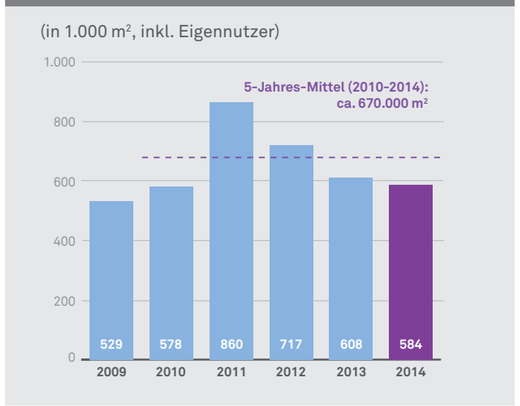
TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

STADT NORD / 90.500 m² / 12,75 €/m²/Monat
ZENTRUM WEST / 90.300 m² / 16,30 €/m²/Monat
STADT OST / 66.200 m² / 14,30 €/m²/Monat

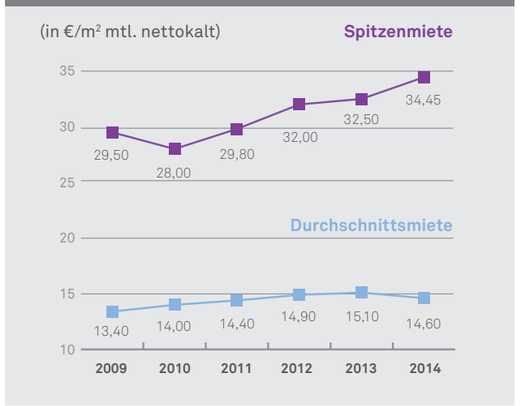
TOP-3-VERTRÄGE

1. BRAINLAB AG
Olof-Palme-Str. / ca. 22.000 m²
2. BAYWA AG
St.-Martin-Str. 76 / ca. 18.000 m²
3. PANASONIC
Robert-Koch-Str., Ottobrunn / ca. 13.000 m²

Flächenumsatz München



Mieten München



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.

LEERSTAND
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 erfasster, am Markt bekannter Transaktionen, die innerhalb des betrachteten Zeitraums getätigt werden. Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung („Closing“) für die Erfassung einer Transaktion. Die Assetklasse wird je Objekt nach dem dominierenden Flächenanteil zum Zeitpunkt des Closings zugeordnet. Gewerbliche Wohninvestment-Transaktionen werden im Transaktionsvolumen nicht berücksichtigt.

SPITZENRENDITE
Die Spitzenrendite entspricht der (Brutto-)Anfangsrendite für Immobilien mit bester Qualität und Ausstattung in den absoluten Spitzenlagen am jeweiligen Immobilienmarkt.

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 (Sprecher), Lars Seidel, Axel Steinbrinker
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Jörg Wildgruber • 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

BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG • Börsenplatz 1 • D-70174 Stuttgart • Postfach 10 04 63 • 70003 Stuttgart
Tel.: +49 (0)711 / 21 48 - 300 • Fax: +49 (0)711 / 21 48 - 290 • gewerbeimmobilien@ellwanger-geiger.de • www.ellwanger-geiger.de
Persönlich haftende Gesellschafter: Dr. Volker Gerstenmaier, Mario Caroli
Zuständige Aufsichtsbehörde: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn
Handelsregister und Handelsregisternummer: Amtsgericht Stuttgart, HRA 738 • Genehmigungsbehörde: Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 GewO (allg. Makler) ist von der Erlaubnis nach § 32 Abs. 1 KWG mit umfasst, § 34c Abs. 5 Ziffer 2 GewO • Verantwortlich nach §55 Abs. 2 RStV: Mario Caroli, Persönlich haftender Gesellschafter • Dr. Volker Gerstenmaier, Persönlich haftender Gesellschafter
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a UstG: DE 14750772

ANTEON Immobilien GmbH & Co. KG • Lippestraße 4 • D-40221 Düsseldorf
Tel.: +49 (0)211 / 58 58 89 - 0 • Fax: +49 (0)211 / 58 58 89 - 88 • immobilien@anteon.de
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a UstG: DE259465200
Gewerbeerlaubnis: Die Erlaubnis gemäß § 34 c der Gewerbeordnung wurde auflagenfrei erteilt durch die Landeshauptstadt Düsseldorf Stadtverwaltung, Amt 32, Tel.: +49 (0)211 / 89 - 23 223. • ANTEON Immobilien GmbH & Co. KG • Sitz in Düsseldorf, Registergericht Düsseldorf HRA 19934 • Komplementärin: ANTEON Verwaltungsgesellschaft mbH, Sitz Düsseldorf, Registergericht Düsseldorf HRB 58418
Geschäftsführende Gesellschafter: Guido Nabben, Heiko Piekarski, Jens Reich, Dirk Schäfer, Marius Varro

LEISTUNGEN
GERMAN PROPERTY PARTNERS

Sie möchten bei Ihren Immobiliengeschäften in Deutschland mit einem Ansprechpartner zusammenarbeiten, der Sie in allen Fragen zu Gewerbeimmobilien 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. Durch den Bankenhintergrund der Gründungspartner 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 (CREM) an sowie das auf Ihre Vorhaben zugeschnittene 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 vorne bringt.

Leistungen
» Immobilien-Investments
» Gewerbliche Vermietung
» Unternehmerisches Immobilienmanagement
» Research
» Bank- und Finanzierungsleistungen
» Eigenkapitalfinanzierung für Projektentwicklungen
» Fonds- und Asset-Management
» Immobilienverwaltung

Deutschlandweit
» Hamburg
» Berlin
» Düsseldorf
» Köln
» Frankfurt a. M.
» Stuttgart
» München

GERMAN PROPERTY PARTNERS

Kontakt

Grossmann & Berger GmbH
German Property Partners
Standorte: Hamburg, Berlin
Ansprechpartner: Andreas Rehberg
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

BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG
German Property Partners
Standorte: Stuttgart, München
Ansprechpartner: Björn Holzwarth
Börsenplatz 1
D-70174 Stuttgart

Tel.: +49 (0)711 / 21 48 - 192
Tel.: +49 (0)89 / 17 95 94 - 10
Mail: gpp@ellwanger-geiger.de

ANTEON Immobilien GmbH & Co. KG
German Property Partners
Standort: Düsseldorf
Ansprechpartner: Guido Nabben
Lippestraße 4
D-40221 Düsseldorf

Tel.: +49 (0)211 / 58 58 89 - 0
Fax: +49 (0)211 / 58 58 89 - 88
Mail: gpp@anteon.de