GERMAN PROPERTY PARTNERS

INVESTMENT | BÜROVERMIETUNG

GEWERBE-IMMOBILIENMARKT DEUTSCHE TOP-7-STANDORTE

2020/Q1-2

GERMAN PROPERTY PARTNERS

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.

Partner

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 HASPA-Gruppe.

Anteon
Anteon ist eine inhabergeführte Immobilienberatungsgesellschaft mit den Schwerpunkten Bürovermietung, Investment und Industrie & Logistik. Darüber hinaus bietet Anteon, als einer der führenden Anbieter, Immobilienmarketing, Projektbegleitung und Research an.

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

blackolive
blackolive ist ein inhabergeführtes Immobilienunternehmen mit rund 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 garantieren in allen Belangen ein tiefgreifendes Verständnis für den Markt.

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 Logistikflächen.

Grossmann & Berger · ANTEON · GREIF & CONTZEN IMMOBILIEN • IVD · blackolive · E&G REAL ESTATE

LOKALE KOMPETENZ – DEUTSCHLANDWEIT
GERMAN PROPERTY PARTNERS

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

zum Ende der 1. Jahreshälfte 2020 lockerte das Corona-Virus allmählich den Griff, mit dem es die Märkte für Gewerbeimmobilien in den deutschen Top-7-Standorten in den vergangenen Monaten umschlang. Während der Investmentmarkt dank eines fulminanten Jahresauftakts mit einem Transaktionsvolumen von 7,8 Mrd. € ein dennoch beachtliches Ergebnis vorweisen konnte, brach der Büroflächenumsatz auf den Büromärkten der Top-7 stark ein. In den ersten sechs Monaten wurde mit rund 1,2 Mio. m² 35 % weniger Fläche umgesetzt als im Vorjahr. Zum Beginn des 2. Quartals gingen die Geschäftsaktivitäten deutlich zurück. Allerdings ist mittlerweile an mehreren Standorten wieder eine Marktbelebung erkennbar.

Mit diesem Marktbericht geben wir Ihnen einen Überblick über die Situation auf den Top-7-Märkten in Deutschland für das 1. Halbjahr 2020. 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 „Krisenfest in Corona-Zeiten: Welche Branchen waren im 2. Quartal besonders aktiv“.

Möglich wird dieser Marktbericht durch den Zusammenschluss von fünf der führenden Gewerbe-Immobiliendienstleistern 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. Bleiben Sie gesund!

Oliver Schön
Sprecher von German Property Partners

INHALT

Top-7 | Überblick und Kennzahlen **4/5**
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen **6**
Im Fokus: Krisenfest in Corona-Zeiten **7**
Top-7 | Investment **8/9**
Top-7 | Bürovermietung **10/11**
Hamburg **12/13**
Berlin **14/15**
Düsseldorf **16/17**
Köln **18/19**
Frankfurt **20/21**
Stuttgart **22/23**
München **24/25**

GERMAN PROPERTY PARTNERS

ÜBERBLICK
TOP-7 | 2020/Q1-2

INVESTMENT

» Transaktionsvolumen trotz Corona mit 12,5 Mrd. € nur 2 % unter Vorjahresniveau dank starkem 1. Quartal
» 1. Quartal mit 7,8 Mrd. € rund 57 % über dem Vorjahreswert, 2. Quartal mit 4,7 Mrd. € rund 39 % darunter
» Spitzenrenditen für Büroimmobilien sinken weiter auf 2,93 % bei steigender Nachfrage nach Core-Objekten
» Unternehmensfusionen und -übernahmen heben den Anteil an Portfolio-Deals um 134 % auf 4,3 Mrd. €

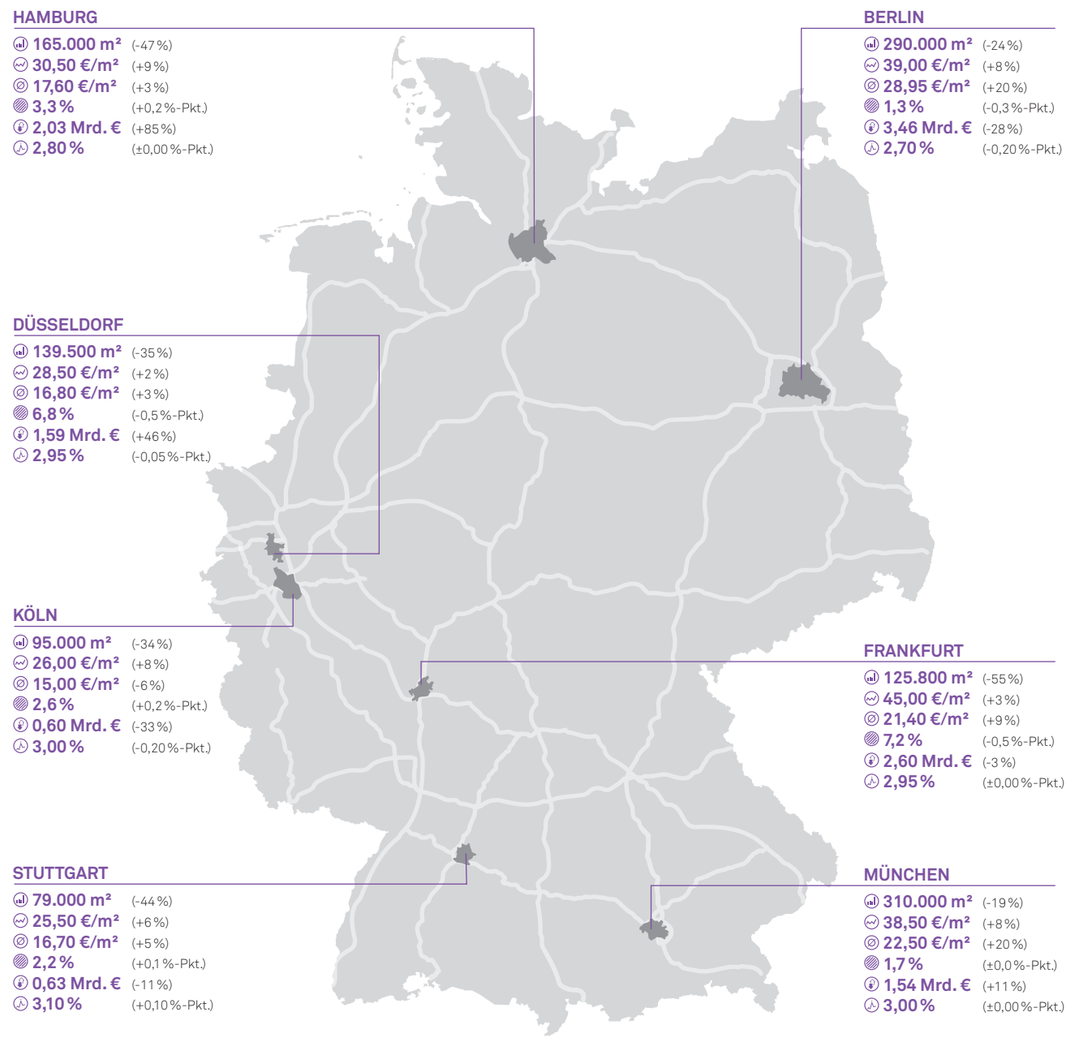
BÜROVERMIETUNG

» Einbruch des Flächenumsatzes mit 1,2 Mio. m² im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 35 %
» Umsatzrückgänge an den Top-7 zwischen -55 % in Frankfurt und -19 % in München
» Geringe Zunahme der Leerstandsquote in Hamburg (+0,2 %), Köln (+0,2 %) und Stuttgart (+0,1 %)
» Anstieg der Durchschnittsmiete an allen Standorten außer Köln resultiert aus einzelnen Top-Abschlüssen

Bürovermietung 2020/Q1-2	Hamburg	Berlin	Düsseldorf	Köln	Frankfurt	Stuttgart	München	Top-7
Flächenumsatz [m²]	165.000	290.000	139.500	95.000	125.800	79.000	310.000	**1.204.300**
ggü. Vorjahr [%]	-47	-24	-35	-34	-55	-44	-19	**-35**
Ø-Miete [€/m² mtl. netto]	17,60	28,95	16,80	15,00	21,40	16,70	22,50	**-**
ggü. Vorjahr [%]	+3	+20	+3	-6	+9	+5	+20	**-**
Spitzenmiete [€/m² mtl. netto]	30,50	39,00	28,50	26,00	45,00	25,50	38,50	**-**
ggü. Vorjahr [%]	+9	+8	+2	+8	+3	+6	+8	**-**
Leerstand [m²]	454.000	265.000	490.000	205.000	824.800	174.000	400.000	**2.812.800**
ggü. Vorjahr [%]	+8	-15	-9	+11	-7	+4	0	**-3**
Leerstandsquote [%]	3,3	1,3	6,8	2,6	7,2	2,2	1,7	**3,1**
ggü. Vorjahr [%-Pkt.]	+0,2	-0,3	-0,5	+0,2	-0,5	+0,1	0,0	**-0,1**
Fertigstellungen 2020+2021 [m²]	310.000	1.085.800	287.000	160.000	516.300	311.220	700.000	**3.370.000**
Vorvermietungsquote [%]	75	63	77	50	66	78	66	**67**

Investment 2020/Q1-2	Hamburg	Berlin	Düsseldorf	Köln	Frankfurt	Stuttgart	München	Top-7
Transaktionsvolumen [Mio. €]	2.030	3.460	1.585	600	2.599	631	1.542	**12.447**
ggü. Vorjahr [%]	+85	-28	+46	-33	-3	-11	+11	**-2**
Anteil CBD [%]	41	10	5	22	25	2	0	**16**
Anteil internationaler Investoren [%]	39	74	25	10	56	13	23	**46**
Anteil Forward-Deals [%]	22	9	30	22	0	44	13	**15**
Anteil Assetklasse Büro [%]	43	67	94	40	65	65	73	**65**
Spitzenrendite Büro [%]	2,80	2,70	2,95	3,00	2,95	3,10	3,00	**2,93**
ggü. Vorjahr [%-Pkt.]	0,00	-0,20	-0,05	-0,20	0,00	+0,10	0,00	**-0,05**
Spitzenrendite Geschäftshäuser [%]	2,70	2,80	3,20	2,90	2,90	2,80	2,45	**2,82**
ggü. Vorjahr [%-Pkt.]	0,00	-0,10	+0,10	0,00	0,00	-0,50	0,00	**-0,07**
Spitzenrendite Logistik [%]	4,20	3,80	4,00	4,10	3,80	4,50	4,00	**4,06**
ggü. Vorjahr [%-Pkt.]	-0,30	-0,40	-0,35	-0,10	-0,20	0,00	0,00	**-0,19**

KENNZAHLEN
TOP-7 | 2020/Q1-2



KENNZAHLEN INVESTMENT | BÜROVERMIETUNG:

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

GERMAN PROPERTY PARTNERS

DEUTSCHLAND
WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Nach dem Corona-bedingten Rekordeinbruch der deutschen Wirtschaft erholt sich diese nun langsam von den Strapazen des Virus. Seit Mai nimmt die wirtschaftliche Aktivität wieder zu, für die zweite Jahreshälfte gehen Ökonomen von einem kräftigen Wirtschaftswachstum aus. Eine vollständige Erholung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt wird aber viel Zeit benötigen.

ARBEITSMARKT DEUTSCHLAND

Der jähe Konjunktureinbruch und die Corona-bedingten Einschränkungen trafen den deutschen Arbeitsmarkt hart. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland lag im Juni 2020 bei rund 2,9 Mio. und stieg damit im Vergleich zum Vorjahreswert um 1,3 %. Derzeit verhindert der massive Einsatz von Kurzarbeit einen stärkeren Anstieg. Mit dem Wiedereinsetzten der Pflicht zur Insolvenzanmeldung könnte es ab Oktober zu einer Ausweitung von Insolvenzen und zunehmenden Entlassungen kommen.

Dem ifo Beschäftigungsbarometer nach zu urteilen, zeigen sich die deutschen Unternehmen mit Blick auf die Beschäftigung langsam wieder optimistischer. So stieg der Index von 88,3 Punkten im Mai auf 92,3 Punkte im Juni. Damit wurde zwar die negative Dynamik der Vormonate gebremst, zu Entlassungen kommt es jedoch trotzdem.

ZINSEN

Die Corona-Pandemie wird die aktuelle Niedrigzinsphase der EZB auf unabsehbare Zeit verlängern. Der niedrige Leitzins soll für Entlastung hinsichtlich des in Krisen-Zeiten aufgetürmten Schuldenbergs bei Unternehmen und Staaten sorgen. Primäres Ziel dabei ist es, das Überleben der Unternehmen zu sichern, bis die Konjunktur wieder anzieht. Auch die US-Notenbank hält an dieser Nullzinsstrategie fest. Aufgrund der konjunkturellen Auswirkungen der Corona-Krise belässt diese den Leitzins in einer Spanne von null bis 0,25 %.

Aufkommende Rezessionsängste veranlassten zahlreiche Anleger zur Investition in die als sicher geltende 10-jährige Bundesanleihe. Folge dessen war mit -0,43 % Anfang Juli eine rückläufige Renditeentwicklung. Die Bauzinsen erreichten im März ihr bisheriges Allzeittief, stiegen dann aber nahezu wieder auf Vorkrisen-Niveau.

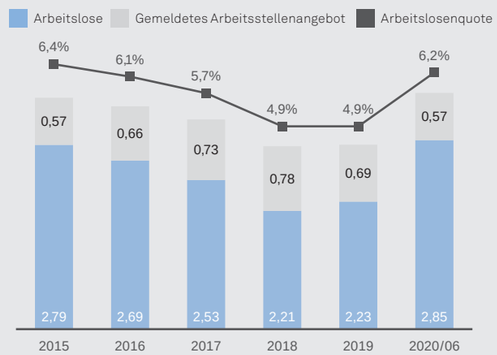
IFO GESCHÄFTSKLIMA DEUTSCHLAND

Im April stürzte der ifo Geschäftsklimaindex auf ein historisches Tief von 74,3 Punkten. Im Juni hellte sich die miserable Stimmung in den deutschen Unternehmen wieder etwas auf und der Wert stieg auf 86,2 Punkte - der stärkste jemals gemessene Anstieg. Mit zunehmender Lockerung der Corona-Schutzmaßnahmen steigt auch die Zuversicht in den deutschen Chefetagen deutlich. Auch die aktuelle Lage wird von den Unternehmen weniger negativ betrachtet.

PROGNOSE BIP

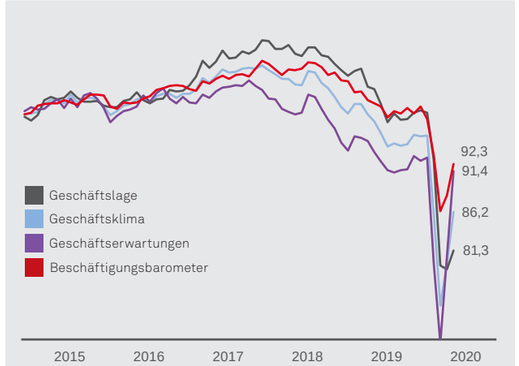
Aktuell scheint der wirtschaftliche Absturz vorerst beendet zu sein. Von dem Rekordeinbruch im 2. Quartal dürfte sich die deutsche Wirtschaft im weiteren Jahresverlauf spürbar beleben. Die Prognosen der wichtigsten Institutionen in Deutschland für das deutsche Wirtschaftswachstum liegen für 2020 zwischen -4,2 % und -9,4 %. Für 2021 gehen die Prognosen von einem Wachstum von mehr als 3,0% aus, teilweise auch deutlich darüber.

Beschäftigung in Deutschland
2015-2020/06 | Jahresendwerte | in Mio.



Quelle: Destatis, Bundesagentur für Arbeit

ifo Geschäftsklima Deutschland
2015-2020/06 | Indexwerte 2015=100



Quelle: ifo Institut

IM FOKUS
KRISENFEST IN CORONAZEITEN

Mit ca. 558.200 m² lag der Flächenumsatz über alle Top-7-Standorte im 2. Quartal 44 % unter dem Vorjahreswert. Angesichts der Corona-bedingten wirtschaftlichen Unsicherheiten nicht verwunderlich. Interessant ist deswegen umso mehr, welche Branchen sich trotz Krisenzeiten aktiv gezeigt haben und ihre Expansions- oder Reorganisationsstrategien in die Tat umsetzten.

FLÄCHENUMSATZ IM 2. QUARTAL

Auch in Krisenzeiten zeigte sich Berlin im mit einem Flächenumsatz von 180.000 m² als der umsatzstärkste Top-Standort (-10 %). Den größten Flächeneinbruch im Vorjahresvergleich erlebte Düsseldorf (-71 %). Mit nur 36.900 m² bildete die Rheinmetropole das Schlusslicht im Flächenumsatz-Ranking. Auch in Frankfurt (54.300 m²; -70 %) und Hamburg (70.000 m²; -60 %) lagen die Ergebnisse des 2. Quartals weit unter den Vorjahreswerten. Die Corona-Auswirkungen spiegelten sich ebenfalls im Flächenumsatz für das 2. Quartal in den restlichen Top-Standorten Köln (55.000 m²; -15 %), Stuttgart (47.000 m²; -19 %) und München (115.000 m²; -39 %) wider.

AKTIVSTE BRANCHEN IM 2. QUARTAL

In Frankfurt (21 %) zeigten sich Unternehmen aus dem Bereich Internet/Media/Telekom besonders aktiv. In München verhalf der Großabschluss des Online-Riesen Amazon dem Bereich Handel/Vertrieb zu seinem Anteil von 30 %. Die öffentliche Hand war in Berlin (70 %), Stuttgart (51 %) und Düsseldorf (31 %) stärkste Kraft, während in Köln Versicherungen durch den AOK-Abschluss mit 33 % die aktivste Branche waren. Einzig in Hamburg nahm das Verarbeitende Gewerbe den größten Anteil ein (19 %).

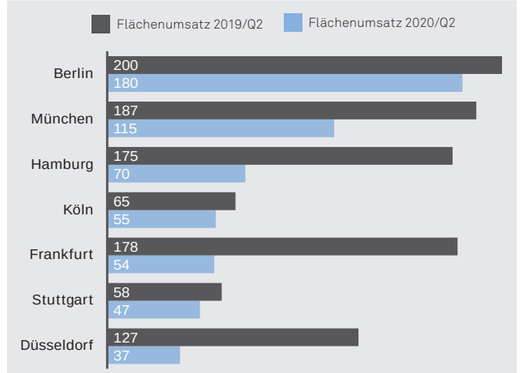
KRISENGEWINNER BESONDERS AKTIV

Während einige Branchen stark unter den wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie leiden, werden die Dienstleistungen anderer Branchen stärker nachgefragt. Einige dieser Nutznießer zeigten sich im 2. Quartal sehr aktiv. Ein Großteil des Flächenumsatzes in den Top-7 ergab sich aus den Anmietungen von IT-, Telekommunikation- und Internet-Unternehmen sowie Versicherungen, doch auch die öffentliche Hand zeigte sich trotz Pandemie anmietungsfreudig und wurde ihrem Ruf als Core-Mieterin gerecht.

TOP 10 ABSCHLÜSSE | TOP-7-STANDORTE
2020/Q2

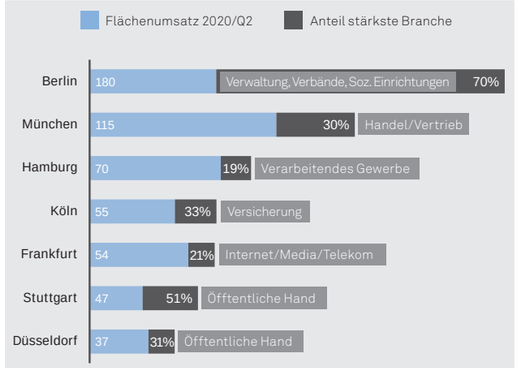
Standort	Projekt/ Objekt	Mieter	Mietfläche [ca. m²]
Berlin	„CULE“ An den Treptowers 3	Deutsche Rentenversicherung Bund	84.000
München	Anni-Albers-Straße/ Lyonel-Feininger-Straße	Amazon	34.000
Köln	„QUADRA“ Lina-Bommer-Weg 9-11	AOK	18.000
Suttgart	Nauheimer Straße 98	Bundesanstalt für Post und Telekommunikation	14.500
München	„Die Macherei“ Weihenstephaner Straße 28-30	Noventi	11.000
Berlin	„DGZ Business Life Park“ Rudolf-Baschant-Straße 1-3	BIMA	8.600
Düsseldorf	„Königshof“ Hamborner Straße 51-55	IT. NRW	7.700
Berlin	„Südkreuz Offices“ Hedwig-Dohm-Straße 1	Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt	7.100
München	„Die Macherei“ Weihenstephaner Straße 28-30	freeletics	6.500
Hamburg	„Oval Office“ Überseering 10	Hansainvest	6.000

Top-7 | Flächenumsatz 2. Quartal im Jahresvergleich
2019/2020 | nach Standorten | in 1.000 m²



Quelle: German Property Partners (GPP)

Top-7 | Umsatzanteil stärkste Branche
2020/Q2 | in 1.000 m² | nach Umsatzanteil



Quelle: German Property Partners (GPP)

INVESTMENT
TOP-7 | 2020/Q1-2

Trotz Corona-Krise verpasste der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien der deutschen Top-7-Standorte im 1. Halbjahr mit 12,5 Mrd. € den Vorjahreswert nur um 2 %. Dabei lag das vergleichsweise starke Ergebnis v. a. an einem außerordentlich starken 1. Quartal. Im 2. Quartal machten sich die Auswirkungen der Pandemie an den meisten Standorten deutlich bemerkbar.

TRANSAKTIONSVOLUMEN

Während im 1. Quartal das Transaktionsvolumen von rund 7,8 Mrd. € rund 58 % über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums lag, stand das 2. Quartal hingegen voll unter dem Einfluss der Corona-Pandemie. Zwischen April und Juni wurden lediglich Immobilien im Wert von rund 4,7 Mrd. € gehandelt - ein Rückgang um 40 %. Dabei erreichten einige Standorte trotz Pandemie-Einschränkungen gute Ergebnisse für das 1. Halbjahr. Während Düsseldorf mit rund 1,6 Mrd. € (+46 %) und München mit rund 1,5 Mrd. € (+11 %) ihre Vorjahreswerte übertrafen, konnte in Hamburg mit 2,0 Mrd. € (85 %) das zweitbeste Halbjahresergebnis seit Aufzeichnungsbeginn eingefahren werden. In den anderen Top-Standorten lagen die Transaktionsvolumina dagegen unter den Vorjahreswerten. Mit 0,6 Mrd. € und einem Minus von 33 % verzeichnete Köln dabei den stärksten Rückgang, Frankfurt mit 2,6 Mrd. € und -3 % den geringsten.

Neben zahlreichen großvolumigen Deals (S. 9) wurde das Transaktionsvolumen maßgeblich von Paketverkäufen getragen. Insbesondere die 86-prozentige Übernahme von Godewind durch Covivio sowie die Fusion von Aroundtown und TLG steigerten den Anteil der Portfolio-Deals im Vorjahresvergleich um 20 %-Punkte auf 35 %. Beliebteste Assetklasse waren mit einem Anteil von 65 % am Transaktionsvolumen Büro-Objekte, gefolgt von Mixed-Use-Objekten mit 12 %. Die vom Lockdown am härtesten getroffenen Assetklassen Einzelhandel und Hotel erreichten 7 % bzw. 5 %. Der Anteil am Transaktionsvolumen in den Central Business Districts bzw. Innenstadtbereichen lag mit 16 % deutlich unter dem Vorjahreswert von 27 %.

KÄUFER UND VERKÄUFER

Auf Käuferseite prägten insbesondere Börsennotierte Immobilieninvestment-AG/REIT und Versicherungen das Investment-Marktgeschehen der Top-7-Standorte. Der Anteil internationaler Investoren blieb dank des guten 1. Quartals mit 46 % etwa auf Vorjahresniveau (47 %). Insbesondere im 2. Quartal kamen jedoch ausländische Käufer aufgrund von Einreisebeschränkungen seltener zum Zug.

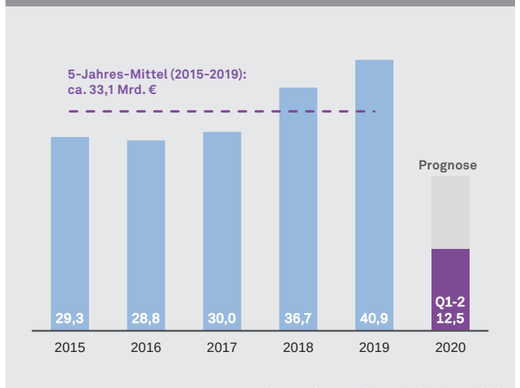
RENDITEN

Der hohen Nachfrage nach Core-Produkten geschuldet waren Preisanpassungen in diesem Segment kaum zu beobachten. Entsprechend groß bleibt der Druck auf die Spitzenrenditen. Die Top-7-Spitzenrenditen für Büroimmobilien lagen Ende Juni bei 2,93 %. Die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser (2,81 %) gaben leicht nach, während die gestiegene Nachfrage nach Core-Logistik-Objekten die dortigen Spitzenrenditen deutlich absacken ließ (4,06 %).

AUSBLICK

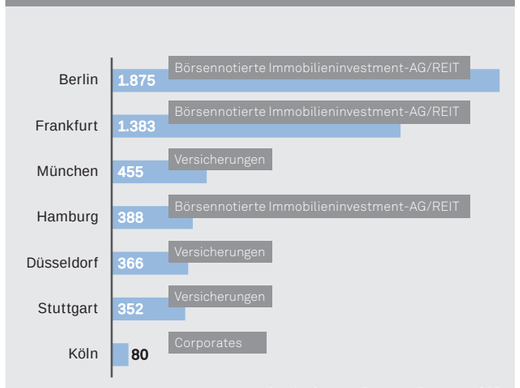
Hoher Anlagedruck und Niedrigzinsniveau verleihen Immobilien weiterhin große Beliebtheit bei Investoren. Mit zunehmender Preissicherheit werden dem Markt neue Produkte zugeführt. Bis zum Jahresende ist deswegen mit einem Anstieg der Marktdynamik, aber einem Transaktionsvolumen unter dem Fünf-Jahres-Mittel zu rechnen.

Top-7 | Transaktionsvolumen
2015-2020/Q1-2 | in Mrd. €



Quelle: German Property Partners (GPP)

Top-7 | Größte Käufergruppe nach Städten
2020/Q1-2 | Transaktionsvolumen in Mio. €



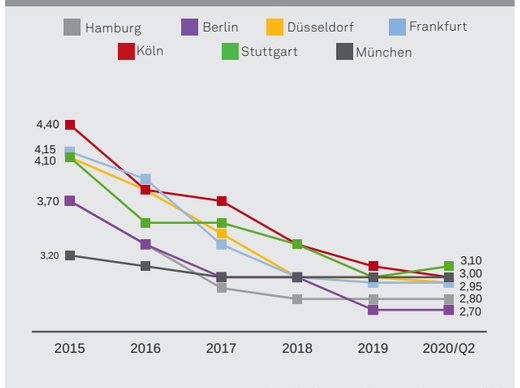
Quelle: German Property Partners (GPP)

INVESTMENT
TOP-7 | 2020/Q1-2

TOP-10 BEKANNTE TRANSAKTIONEN | TOP-7-STANDORTE | 2020/Q1-2

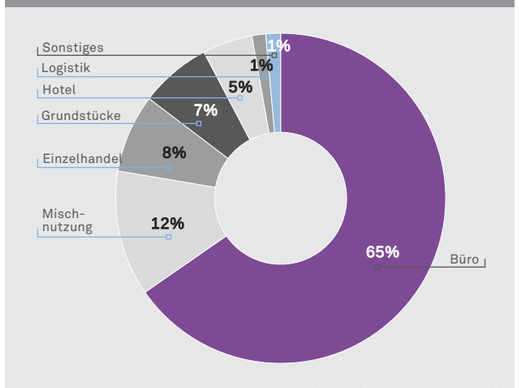
Standort	Projekt/Objekt	Käufer	Verkäufer	Kaufpreis [ca. Mio. €]
Hamburg	**„Johann Kontor"** Klosterwall 6-8	Captiva / HanseMerkur	Aug. Prien	> 300
Düsseldorf	**„MIZAL"** Plockstraße	R+V Versicherung	Codic Development	260
Berlin	**„Chaussee23"** Chausseestraße 23	Credit Suisse	Barings Real Estate Advisers	220
München	**„Bertelsmann-Sitz"** Neumarkter Straße 28	Allianz Real Estate	Random House	214
Frankfurt	**„Ma'ro"** Neue Mainzer Straße 74-80	Luwin für Versorgungswerk der Architektenkammer Baden-Württemberg	Invesco Real Estate	200
Frankfurt	**„Westend Carée"** Grüneburgweg 14-18	publity	InfraRed Capital Partners	< 200
Frankfurt	**„FAC 1, Frankfurt Airport Center"** Hugo-Eckener-Ring 148	Covivio Office	Godewind Immobilien	197
Berlin	**„Quartier Schützenstraße"** Zimmerstraße 67-69	Henderson Park Capital Partners UK LLP	Staatsfonds Singapur	194
Hamburg	**„Ericus-Contor"** Ericusspitze 2-4	Union Investment Real Estate	Patrizia	184
Frankfurt	**ehem. „Neckermann-Areal"** Hanauer Landstraße 360	Interxion	Sinpas-Konzern	177

Top-7 | Spitzenrendite Büro nach Städten
2015-2020/Q2 | Nettoanfangsrendite | in %



Quelle: German Property Partners (GPP)

Top-7 | Transaktionsvolumen
2020/Q1-2 | nach Assetklassen



Quelle: German Property Partners (GPP)

GERMAN PROPERTY PARTNERS

BÜROVERMIETUNG
TOP-7 | 2020/Q1-2

Der Markt für Bürovermietung an den Top-7-Standorten litt im 1. Halbjahr stark unter den Auswirkungen der Corona-Pandemie. Mit einem Flächenumsatz von 1,2 Mio. m² wurde das schlechteste Halbjahresergebnis seit 2009 erreicht. Im Vergleich zum Vorjahr brach der Wert um 35 % ein.

FLÄCHENUMSATZ

Das Fünf-Jahres-Mittel von rund 1,7 Mio. m² verpasste der Markt für Bürovermietung an den Top-7-Standorten im 1. Halbjahr 2020 deutlich. Anders als beim Investmentmarkt lagen sowohl das 1. Quartal mit rund 646.100 m² (-25 %) als auch das 2. Quartal mit ca. 558.200 m² (-44 %) weit unter den Vorjahreswerten. Ursache für den starken Rückgang des Flächenumsatzes war die Corona-Pandemie und die damit verbundenen wirtschaftlichen Unsicherheiten. Zahlreiche Unternehmen schoben ihre Anmietungsentscheidungen zunächst auf. Im Juni legte jedoch die Dynamik an den meisten Standorten wieder zu. Im 1. Halbjahr sank der Flächenumsatz dennoch an allen Standorten im Vergleich zum Vorjahr. Während der stärkste Rückgang in Frankfurt zu verzeichnen war (125.800 m²; -55 %), schnitt München im Vorjahresvergleich noch am besten ab (310.000 m²; -19 %). Den größten Abschluss konnte Berlin vorweisen. Hier mietete die Deutsche Rentenversicherung rund 84.300 m² im Bürokomplex „Cule“ (An den Treptowers 3).

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Die Leerstandsquote über alle Standorte hinweg lag im 1. Halbjahr noch nahezu unverändert auf dem niedrigen Niveau von 3,1 % (-0,1 %-Punkte). Dabei sank die Quote in Berlin (1,3 %; -0,3 %-Punkte), Düsseldorf (6,8 %; -0,5 %-Punkte) und Frankfurt (7,2 %; -0,5 %-Punkte). An den anderen Standorten stagnierte das Flächenangebot oder nahm leicht zu. Dadurch, dass die wirtschaftlichen Auswirkungen auf Unternehmensebene erst ab Herbst in voller Tragweite sichtbar sein werden, ist im Zuge möglicher Insolvenzen mit einer Zunahme des Büroflächenangebots bis zum Jahresende zu rechnen. Daneben kommen mit einem Fertigstellungsvolumen für die Jahre 2020/2021 über alle Top-7-Standorte hinweg rund 3,4 Mio. m² auf den Markt, die aber mit Vorvermietungsquoten zwischen 50 % (Köln) und 78 % (Stuttgart) bereits größtenteils vermietet sind.

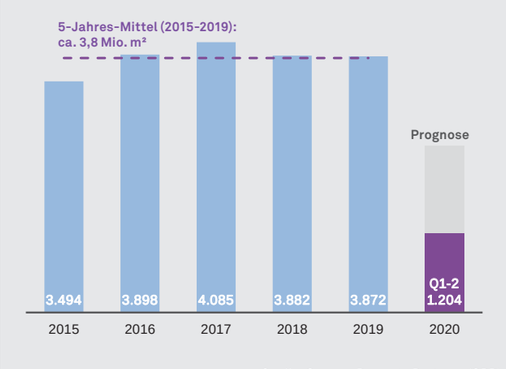
MIETEN

Größere Auswirkungen auf die Mieten in den Top-7-Standorten konnten bisher nicht beobachtet werden. Die Durchschnittsmieten legten an allen Standorten bis auf Köln (15,00 €/m²/Monat; -6 %) zu. Am größten war der Mietpreisanstieg in Berlin (28,95 €/m²/Monat; +20 %) und München (22,50 €/m²/Monat; +20 %). In der Bundeshauptstadt ist dies durch Großanmietungen vor der Pandemie zu begründen, in München sorgten die Abschlüsse von Amazon im 1. und KPMG im 2. Quartal für den starken Anstieg. Auch die Spitzenmieten setzten ihre positiven Entwicklungen zunächst weiter fort. Hier legte Hamburg mit einem Anstieg um 9 % am deutlichsten zu (30,50 €/m²/Monat). In Düsseldorf stieg sie mit 2 % am geringsten (28,50 €/m²/Monat).

AUSBLICK

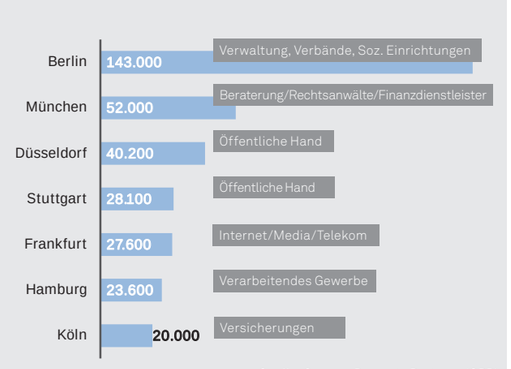
Der nicht absehbare weitere Verlauf der Pandemie und deren wirtschaftlichen Auswirkungen führen zu Zurückhaltung bei Nutzern. Es ist jedoch zu beobachten, dass sich die anfängliche Schockstarre allmählich löst und eine Marktbelebung einsetzt. Der Jahresflächenumsatz wird dennoch hinter den früheren Erwartungen zurückbleiben.

Top-7 | Flächenumsatz
2015-2020/Q1-2 | in Mio. m² | inkl. Eigennutzer



Quelle: German Property Partners (GPP)

Bürovermietung | Stärkste Branche nach Städten
2020/Q1-2 | Flächenumsatz in m²



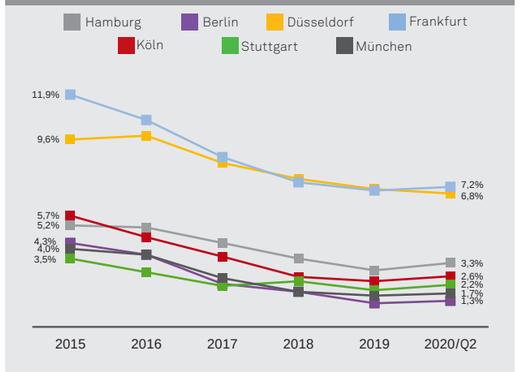
Quelle: German Property Partners (GPP)

BÜROVERMIETUNG
TOP-7 | 2020/Q1-2

TOP 10 BEKANNTE ABSCHLÜSSE | TOP-7-STANDORTE | 2020/Q1-2

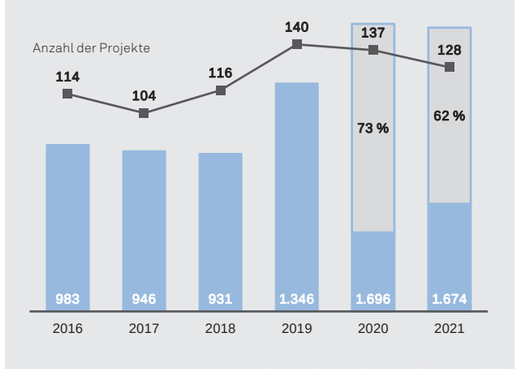
Standort	Projekt/Objekt	Mieter/Eigennutzer	Mietfläche [ca. m²]
Berlin	**„CULE“** An den Treptowers 3	**Deutsche Rentenversicherung Bund**	84.300
München	Lyonel-Feininger-Straße/ Anni-Albers-Straße	**Amazon**	34.000
München	**„Optineo“** Friedenstraße 10	**KPMG**	32.000
Düsseldorf	Moskauer Straße 19	**Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen**	29.810
Köln	**„QUADRA“** Airport Businesspark, Köln-Gremberghoven	**AOK Rheinland/Hamburg**	17.850
Frankfurt	**„FOUR T1“** Große Gallusstraße 10-14	**Freshfields Bruckhaus Deringer LLP**	14.595
Stuttgart	Nauheimer Straße 98	**Bundesanstalt für Post und Telekommunikation**	14.545
Berlin	**„BHQ Z“** Valeska-Gert-Straße 4	**Zalando**	12.900
Berlin	**„Pulse“** Stresemannstraße 69-71	**Zukunft-Umwelt-Gesellschaft (ZUG)**	12.000
München	**„Die Macherei“** Weihenstephaner Straße 28-30	**Noventi**	11.000

Top-7 | Leerstandsrate
2015-2020/Q2 | in %



Quelle: German Property Partners (GPP)

Top-7 | Fertigstellungen | Vorvermietungsquote
2016-2021 | in 1.000 m²



Quelle: German Property Partners (GPP)

INVESTMENT
HAMBURG

Mit einem Transaktionsvolumen von rund 2,0 Mrd. € lieferte der Hamburger Investmentmarkt aller Widrigkeiten zum Trotz das zweitbeste Halbjahresergebnis für die ersten sechs Monate seit Aufzeichnungsbeginn ab, welches rund 85 % über dem Vorjahreswert lag.

INVESTITIONSOBJEKTE

Hinwegtäuschen kann dies jedoch nicht darüber, dass der Markt besonders von Paketverkäufen sowie von Unternehmens- und Anteilsübernahmen profitierte. Neben der Übernahme von Godewind Immobilien durch Covivio war es der Verkauf zahlreicher Projekte der Consus Real Estate u. a. an Partners Immobilien Capital Management, die den Volumenanteil auf 34 % hievten. Auf Seiten der Einzeltransaktionen setzte der Verkauf des „Johann Kontors“ (Klosterwall, City) für über 300 Mio. € von Aug. Prien an Captiva zum Jahresbeginn ein deutliches Ausrufezeichen. Im 2. Quartal wurden dagegen vorwiegend Deals abgeschlossen, die sich bereits in weit fortgeschrittenen Verhandlungen befanden, wie der Verkauf des „Ericus-Contors“ (Ericusspitze 2-4, City) von Patrizia an Union Investment für ca. 184 Mio. €. Insgesamt machten Verkäufe über 100 Mio. € rund 54 % des Transaktionsvolumens aus. Büroimmobilien waren mit einem Anteil von rund 43 % die beliebtesten Anlageobjekte der Investoren, gefolgt von Mixed-Use-Objekten (23 %). Die Spitzenrenditen für Büro- und Geschäftshäuser blieben im Vergleich zum Vorjahreszeitraum unverändert bei 2,80 % bzw. bei 2,70 %, der Wert für Logistik-Objekte sank aufgrund gestiegener Nachfrage auf 4,20 %.

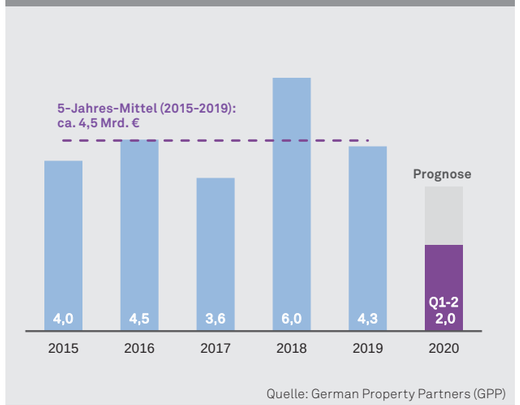
KÄUFER UND VERKÄUFER

Aufgrund der aktuellen Unsicherheiten wurden v. a. im 2. Quartal kaum neue Verkaufsprozesse gestartet. Zahlreiche Käufer und Verkäufer beobachten zunächst, wie sich die Situation entwickelt, bevor sie mit ihren Produkten auf den Markt gehen oder Kaufentscheidungen treffen. Dennoch zeigten sich in der 1. Jahreshälfte auf Käuferseite besonders Private-Equity-Fonds/Opportunity-Fonds und auf Verkäuferseite Projektentwickler aktiv. Der Anteil internationaler Investoren stieg von 29 % auf nun 39 %.

AUSBLICK

Die „Nach-Corona-Preisbildung“ ist mit Ausnahme von Handel und Hotel bisher grundsätzlich positiv verlaufen und mit steigender Preissicherheit werden dem Markt neue Produkte zugeführt. Während das 3. Quartal noch von neuen Verhandlungen geprägt sein wird, dürfte die Marktdynamik im 4. Quartal steigen. Bis zum Jahresende werden noch einige Immobilien den Eigentümer wechseln.

Hamburg | Transaktionsvolumen
2015-2020/Q1-2 | in Mrd. €



Quelle: German Property Partners (GPP)

BÜROVERMIETUNG
HAMBURG

Die erste Jahreshälfte erwies sich bedingt durch den Corona-Lockdown als das umsatzschwächste Halbjahr seit 2004. Mit einem Minus von knapp 47 % (145.000 m²) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erreichte der Büroflächenumsatz im 1. Halbjahr lediglich 165.000 m².

FLÄCHENUMSATZ

Das Vermietungsgeschehen im Bereich der Großabschlüsse büßte im 1. Halbjahr im Vergleich zum Vorjahr erheblich an Dynamik ein. Die Abschlusszahl in diesem Segment sank von zehn auf vier. Mit den Verträgen der Fondsgesellschaft HANSAINVEST im „Oval Office“ (ca. 6.000 m², Überseering 10) in der City Nord und Wärtsilä SAM Electronics (ca. 5.900 m², Behringstraße 120) in Altona kamen im 2. Quartal lediglich zwei Neuverträge hinzu. Nennenswerte Umsätze wurden in den zentralen Teilmärkten City, HafenCity und City Süd mit einem Gesamtvolumen von ca. 94.500 m² erzielt. Spitzenreiter im Teilmarktranking mit einem Anteil am Flächenumsatz von 29 % (ca. 47.800 m²) war die City. Als wichtigste Flächenabnehmer im ersten Halbjahr erwiesen sich Unternehmen der Branchen Verarbeitendes Gewerbe (23.600 m²) sowie Bau und Immobilien (23.400 m²) mit Umsatzanteilen von jeweils rund 14 %.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Beim Leerstand zeichnet sich eine Trendwende ab. Ausgehend von einem extrem niedrigen Niveau nimmt das kurzfristige Büroflächenangebot wieder zu. Die Leerstandsquote inklusive Untermietflächen kletterte zum Quartalsende auf 3,3 %. Das kurzfristig zur Verfügung stehende Angebot stieg auf rund 454.000 m². Das Fertigstellungsvolumen für 2020/2021 beträgt voraussichtlich rund 310.000 m² mit einer Vorvermietungsquote von 75 %.

MIETEN

Die flächengewichtete Durchschnittsmiete stieg im Vergleich zum Vorjahr von 17,10 €/m²/Monat auf 17,60 €/m²/Monat, ein Plus von 2,9 %. Hingegen konnte die Spitzenmiete um 8,9 % auf 30,50 €/m²/Monat zulegen und erreichte damit einen neuen Höchstwert. Verantwortlich für den Anstieg waren mehrere größere Abschlüsse in zentralen Lagen für Flächen in Neubauqualität.

AUSBLICK

Die derzeitige Pandemie-Situation führt dazu, dass Anmietungsentscheidungen tendenziell länger dauern. Es ist jedoch zu beobachten, dass sich die anfängliche Schockstarre allmählich löst und eine Marktbelebung einsetzt. Der Jahresflächenumsatz wird dennoch deutlich hinter den Erwartungen zurückbleiben.

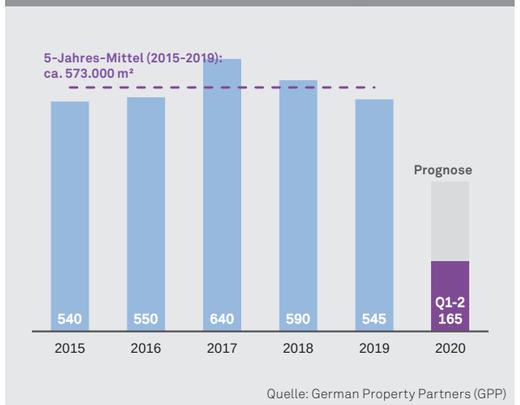
TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

CITY / 47.800 m² / 23,00 €/m²/Monat
CITY SÜD / 27.500 m² / 13,70 €/m²/Monat
HAFENCITY / 19.200 m² / 21,20 €/m²/Monat

TOP-3-VERTRÄGE

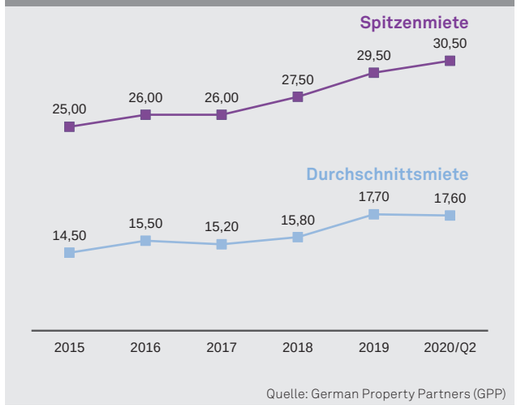
1. HANSAINVEST HANSEATISCHE INVESTMENT
„Oval Office“, Überseering 120 / ca. 6.000 m²
2. WÄRTSILÄ SAM ELECTRONICS
Behringstraße 120 / ca. 5.900 m²
3. MSH MEDICAL SCHOOL
„HafenCity Gate“, Am Sandtorkai 74-77 / ca. 5.800 m²

Hamburg | Flächenumsatz
2015-2020/Q1-2 | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer



Quelle: German Property Partners (GPP)

Hamburg | Spitzen- und Durchschnittsmieten
2015-2020/Q2 | in €/m² mtl. nettokalt



Quelle: German Property Partners (GPP)

GERMAN PROPERTY PARTNERS

INVESTMENT
BERLIN

Trotz des Corona-Umfeldes erreichte das Transaktionsvolumen im 1. Halbjahr 3,5 Mrd. € und lag damit 28 % niedriger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der gute Wert ist vor allem auf die TLG-Anteilskäufe durch Aroundtown im Gesamtvolumen von rund 1,6 Mrd. € zurückzuführen.

INVESTITIONSOBJEKTE

Bei den bisher größten registrierten Einzeltransaktionen in Berlin handelt es sich zum einen um die Zentrale von Vattenfall nahe des Nordbahnhofes (Chausseestraße 23/Teilmarkt Mitte), die Credit Suisse von Barings Real Estate Advisers erwarb. Die zweitgrößte Transaktion war das „Quartier Schützenstraße" (Zimmerstraße 67-69, Teilmarkt Mitte 1a), welches vom Staatsfonds von Singapur für 194 Mio. € an Henderson Park veräußert wurde. Der dritte Deal umfasste das „Zalando-Headquarter", welches die Projektentwicklungsabteilung der HIH (Edith-Kiss-Straße 1, Teilmarkt Friedrichshain) an HIH Real Estate GmbH Group verkaufte.

Büro-Objekte vereinigten 67 % (2,3 Mrd. €) des Transaktionsvolumens auf sich. Die Kategorien Mischnutzung und Einzelhandel schoben sich mit jeweils 10 % (336 Mio. €) auf den 2. Platz. Der Anteil der Forward Deals am Transaktionsvolumen lag mit 13 % deutlich niedriger als im Vorjahr (41 %), während der Anteil an Portfoliokäufen von 18 % auf 51 % stark zunahm.Die Netto-Spitzenrendite für Büro-Objekte lag bei 2,70 %. Bei Logistik-Immobilien gab sie um 0,4 %-Punkte auf nur noch 3,80 % nach, während sie bei Geschäftshäusern um 0,1 %-Punkte auf 2,80 % sank.

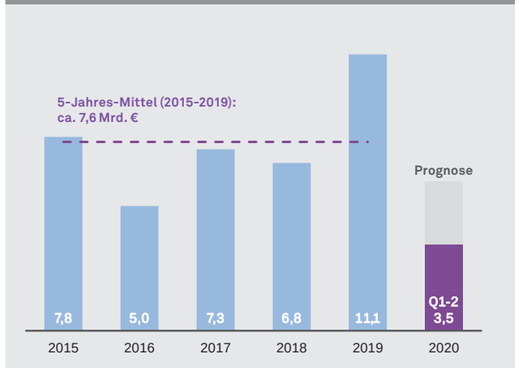
KÄUFER UND VERKÄUFER

Die börsennotierten Immobilieninvestment-AGs kamen sowohl auf der Ankaufs- als auch auf der Verkaufsseite auf Spitzenwerte von 54 % (1,9 Mrd. €) bzw. 51 % (1,8 Mrd. €). Zu rund einem Fünftel konzentrierte sich das Ankaufsgeschehen in Berlin auf Offene Immobilienpublikumsfonds (661 Mio. €). Auf der Verkäuferseite erreichten die Projektentwickler einen Anteil von 15 % (529 Mio. €), während die Versicherungen mit 8 % (208 Mio. €) auf dem nächsten Platz folgten. Der Anteil internationaler Käufer am Transaktionsvolumen lag bei 74 %, was 2,6 Mrd. € entspricht. Der Anteil von Verkäufern aus dem Ausland belief sich auf 71 % bzw. 2,4 Mrd. €.

AUSBLICK

Auf Basis des 1. Halbjahres ist bis zum Jahresende ein Transaktionsvolumen von rund 6 Mrd. € bei einer gleichzeitig stabilen Renditeentwicklung zu erwarten.

Berlin | Transaktionsvolumen
2015-2020/Q1-2 | in Mrd. €



Quelle: German Property Partners (GPP)

BÜROVERMIETUNG
BERLIN

Der Flächenumsatz auf dem Berliner Büromarkt sank im 1. Halbjahr im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 24 % und erreichte ein Ergebnis von lediglich 290.000 m². Ohne die Großanmietung der Deutschen Rentenversicherung mit 84.000 m² wäre das Ergebnis aber noch magerer ausgefallen.

FLÄCHENUMSATZ

Zum Halbjahr gab es zwölf Abschlüsse über der Marke von 5.000 m² und drei über der Marke von 10.000 m², darunter auch die Vermietung an die Deutsche Rentenversicherung (ca. 84.000 m², An den Treptowers 3, Peripherie-Süd), die Großanmietung durch Zalando (ca. 12.900 m², Edith-Kiss-Straße 1, Friedrichshain) und der Mietvertrag der Zukunft-Umwelt-Gesellschaft (ca. 12.000 m², Stresemannstraße 69-71, Kreuzberg).

Als stärkster Teilmarkt konnte sich mit rund 38 % der Teilraum Peripherie-Süd positionieren, gefolgt von Kreuzberg (ca. 11 %) und Tiergarten (ca. 10 %). Mit einem Anteil von 50 % am Gesamtflächenumsatz positionierte sich das Segment Öffentliche Hand auf Platz eins und rettete somit das Gesamtergebnis für das 1. Halbjahr 2020.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Der Leerstand erreichte nur noch 1,3 % bzw. 265.000 m², lag damit aber bereits etwas höher als im 1. Quartal 2020. Für 2020 liegt das Fertigstellungsvolumen bei 579.300 m² bei einer Vorvermietungsquote von 70 %. Für das Jahr 2021 wird ein Volumen von ca. 506.500 m² bei einer derzeitigen Vorvermietungsquote von 56 % erwartet. Ein Wert über 500.000 m² wurde letztmalig im Jahr 1998 erreicht.

MIETEN

Die Durchschnittsmiete legte innerhalb eines Jahres um 20 % auf 29,00 €/m²/Monat zu und erreichte einen neuen Rekordwert. Auch die Spitzenmiete wuchs um 8 % auf 39,00 €/m²/Monat und erreichte somit ein Niveau wie zuletzt zu Beginn der 90er Jahre.

AUSBLICK

Durch den Corona-bedingten Konjunktureinbruch ist in den kommenden 18 Monaten mit einer Entspannung beim Angebot und damit auch bei den Mieten in Sicht. Für das Gesamtjahr ist ein Flächenumsatz in Höhe von rund 600.000 m² zu erwarten.

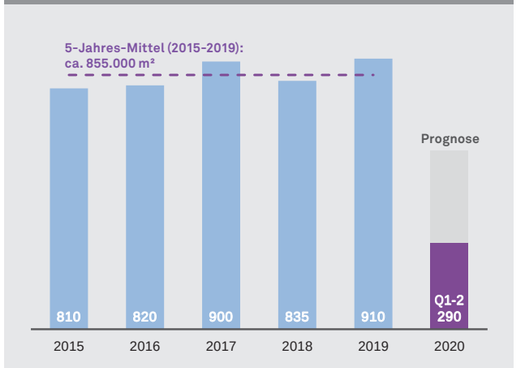
TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

PERIPHERIE-SÜD / 111.400 m² / 29,10 €/m²/Monat
KREUZBERG / 31.300 m² / 30,70 €/m²/Monat
TIERGARTEN / 28.100 m² / 31,50 €/m²/Monat

TOP-3-VERTRÄGE

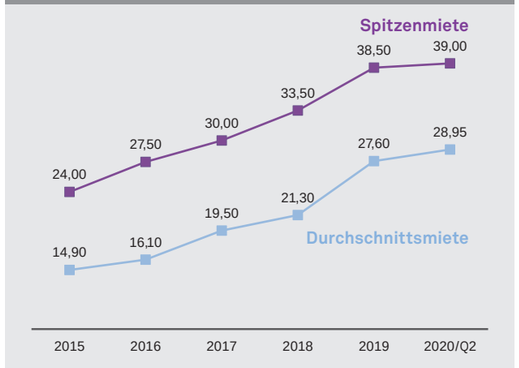
1. DEUTSCHE RENTENVERSICHERUNG BUND
An den Treptowers 3 / ca. 84.000 m²
2. ZALANDO
Edith-Kiss-Straße 1 / ca. 12.900 m²
3. ZUKUNFT-UMWELT-GESELLSCHAFT (ZUG)
Stresemannstraße 69-71 / ca. 12.000 m²

Berlin | Flächenumsatz
2015-2020/Q1-2 | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer



Quelle: German Property Partners (GPP)

Berlin | Spitzen- und Durchschnittsmieten
2015-2020/Q2 | in €/m² mtl. nettokalt



Quelle: German Property Partners (GPP)

GERMAN PROPERTY PARTNERS

INVESTMENT
DÜSSELDORF

Der Düsseldorfer Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien beendete das 1. Halbjahr 2020, trotz der Corona-Pandemie bedingten Umstände, ausgesprochen positiv und erzielte bis zum Ende des 2. Quartals ein sehr gutes Ergebnis. Das Volumen der im Düsseldorfer Stadtgebiet beurkundeten Verkäufe lag bei rund 1,6 Mrd. € und damit 46 % höher als im Vorjahreszeitraum, als nur 1,1 Mrd. € verzeichnet wurden.

INVESTITIONSOBJEKTE

Als beliebteste Assetklasse behaupteten sich mit einem 94 %-Anteil am gesamten Volumen Büroimmobilien. Die größte Transaktion im 1. Halbjahr 2020 war der Verkauf der Projektentwicklung „MIZAL“ (Plockstraße) an die R+V Versicherung für rund 260 Mio. €. Forward-Deals wurden mit 477 Mio. € bzw. 30 %-Anteil am Transaktionsvolumen erfasst. Im Portfolio realisierte Ankäufe kamen auf einen Wert von rund 391 Mio. €, was einem Marktanteil von 25 % entspricht. Die Netto-Spitzenrendite für die Assetklasse Büro sank leicht auf 2,95 % (-0,05 %-Punkte). Für Einzelhandelsimmobilien lag diese zum Halbjahresende erhöht bei 3,20 % (+0,10 %-Punkte). Der Wert für Logistikimmobilien sank im Vergleich zum Vorjahr deutlich auf 4,00 % (-0,35-Punkte).

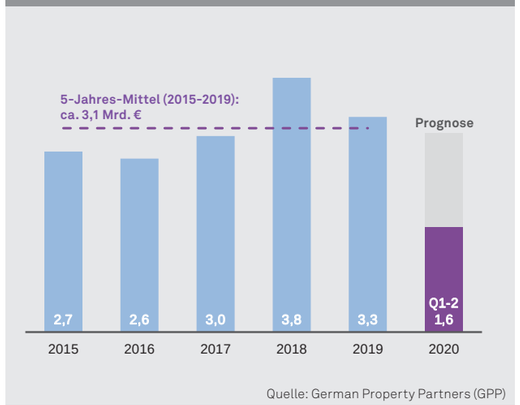
KÄUFER UND VERKÄUFER

Versicherungen zeigten sich mit 366 Mio. € bzw. einem 23 %-Anteil als aktivste Käufergruppe. Die stärkste Verkäufergruppe war die der „Projektentwickler“ mit demselben Volumen und Anteil am Verkaufsgeschehen. Internationale Investoren kamen auf einen Wert von rund 391 Mio. € bzw. einem Marktanteil von 25 %.

AUSBLICK

Viele Ankaufsentscheidungen oder auch Verkaufsüberlegungen verschieben sich ins 2. Halbjahr 2020. Wie rege sich das Investmentgeschehen auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt im Jahresverlauf fortsetzen wird, hängt davon ab, wie schnell sich das weltweite Wirtschaftsleben während der Corona-Krise in den nächsten Monaten wieder normalisiert. Bis zum Jahresende besteht aber durchaus die Chance, ein gutes Jahresendergebnis mit einem Transaktionsvolumen von 3,0 Mrd. Euro zu erreichen.

Düsseldorf | Transaktionsvolumen
2015-2020/Q1-2 | in Mrd. €



Quelle: German Property Partners (GPP)

BÜROVERMIETUNG
DÜSSELDORF

Die Corona-Auswirkungen am Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt sind bei Betrachtung der Marktzahlen zum 2. Quartal 2020 deutlich spürbar. Zum Ende des 1. Halbjahres wird für das Düsseldorfer Stadtgebiet ein Flächenumsatz von nur 139.500 m² beobachtet, was gegenüber dem Vorjahr eine Veränderung von -35 % bedeutet.

FLÄCHENUMSATZ

Beigetragen haben zu dem Umsatz allen voran Mietvertragsabschlüsse der Öffentlichen Hand mit einer Vermietungsleistung von insgesamt 40.300 m². Der größte Abschluss war der der Oberfinanzdirektion (29.810 m², Moskauer Straße 19, City Ost) sowie der von IT.NRW im „Königshof“ (7.700 m², Hamborner Straße 51-55, Nord). Des Weiteren fließt der Abschluss der LEG als Eigennutzer in der Projektentwicklung „F99“ (7.600 m², Flughafenstraße 99, Airport City) mit in den Flächenumsatz ein. Umsatzstärkster Teilmarkt war zum Ende des 1. Halbjahrs die City Ost mit 36.800 m².

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Die Leerstandsquote sank zum Ende des 1. Halbjahres 2020 im Vergleich zum betrachteten Vorjahreszeitraum von 7,4 % bzw. 537.000 m² auf 6,8 % bzw. 490.000 m². Der Düsseldorfer Büroflächenbestand erreicht bis dato ein Volumen von 7,2 Mio. m² und wird im weiteren Verlauf des Jahres um 12 Projektentwicklungen mit insgesamt über 159.000 m² wachsen, wovon bereits 86 % vorvermietet sind. Im kommenden Jahr werden nach derzeitigem Stand rund 16 Projekte mit insgesamt 130.000 m² hinzukommen. Bei diesen sind bereits 70 % der Flächen vorvermietet.

MIETEN

Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage am Düsseldorfer Büromarkt ließ ein Mietpreiswachstum zu. Die Spitzenmiete wurde vor allem im Teilmarkt Königsallee/Bankenviertel erzielt und ist binnen eines Jahres von 26,00 auf 28,50 €/m²/Monat (+2 %) gestiegen. Die Durchschnittsmiete zog im selben Zeitraum um 3 % auf 16,80 €/m²/Monat an.

AUSBLICK

Eine kurzfristige Prognose für 2020 erscheint angesichts der Corona-Krise schwierig. Der Bürovermietungsmarkt wird im weiteren Jahresverlauf ein deutliches Umsatzminus verkraften müssen und wahrscheinlich nicht mehr als 250.000 m² umsetzen. Da viele Unternehmen sich aber bereits wieder mit ihrer immobilienwirtschaftlichen Situation auseinandersetzen, werden sie folglich im Jahr 2021 wieder deutlich mehr Bürofläche anmieten.

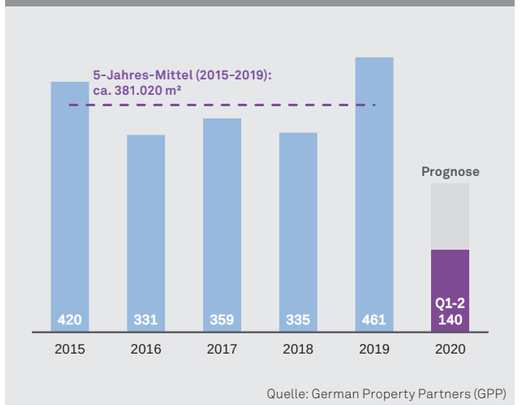
TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

CITY OST / 36.800 m² / 13,60 €/m²/Monat
NORD / 18.900 m² / 13,40 €/m²/Monat
AIRPORT CITY / 16.200 m² / 16,00 €/m²/Monat

TOP-3-VERTRÄGE

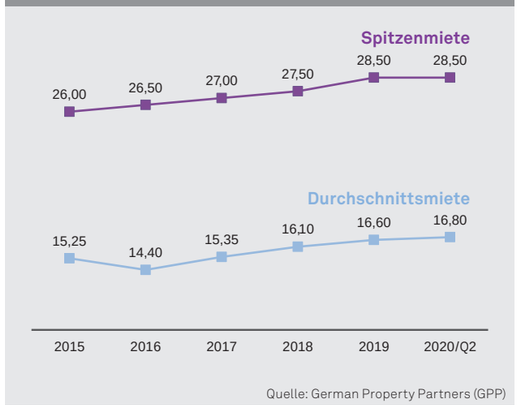
1. OBERFINANZDIREKTION
Moskauer Straße 19 / ca. 29.800 m²
2. IT.NRW
„Königshof“, Hamborner Straße 51-55 / ca. 7.700 m²
3. LEG MANAGEMENT
Flughafenstraße 99 / ca. 7.600 m²

Düsseldorf | Flächenumsatz
2015-2020/Q1-2 | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer

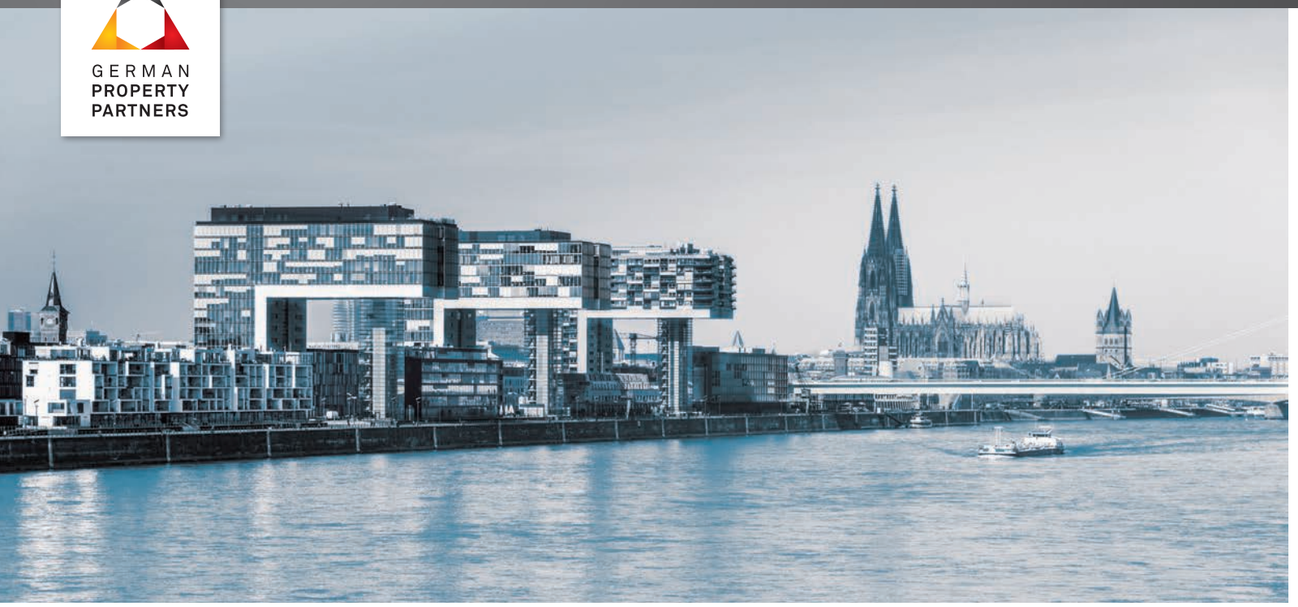


Quelle: German Property Partners (GPP)

Düsseldorf | Spitzen- und Durchschnittsmieten
2015-2020/Q2 | in €/m² mtl. nettokalt



Quelle: German Property Partners (GPP)



INVESTMENT
KÖLN

Im 1. Halbjahr wurden auf dem Kölner Investmentmarkt Gewerbeimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von rund 600 Mio. € veräußert. Gegenüber dem Vorjahrszeitraum liegt somit ein Rückgang von etwa einem Drittel vor.

INVESTITIONSOBJEKTE

Die Corona-Pandemie hat auch in Köln zahlreiche Transaktionsprozesse gestört oder zumindest verzögert. Im von den Eindämmungsmaßnahmen besonders betroffenen Hotelsegment fanden bisher keine Verkäufe statt. 2019 war dieses Segment noch sehr umsatzstark. Büroimmobilien und Entwicklungsgrundstücke waren 2020 bislang die wichtigsten Assetklassen. Die bisher größte Transaktion war die Veräußerung des Projekts „Haus am Rudolfplatz“, welches AEW für eine deutsche Versicherungsgruppe erwarb.

Da im bisherigen Jahresverlauf nur wenige Top-Objekte veräußert wurden, gibt es kaum Anhaltspunkte für jüngere Änderungen der Spitzenrenditen. Die Nachfrage der Investoren ist trotz der Corona-Pandemie hoch. Langfristige Verträge mit ausfallsicheren Mietern können die bisherigen Spitzenrenditen weiterhin rechtfertigen. Im Einzelhandel steht die Spitzenrendite von 2,90 % unter dem Vorbehalt einer neuwertigen Immobilie, die moderne und tragfähige Handelskonzepte aufweist. Bei älteren oder großflächigen Geschäftshäusern stehen die Mieten unter Druck und somit ist die Zahlungsbereitschaft der Investoren dort geringer.

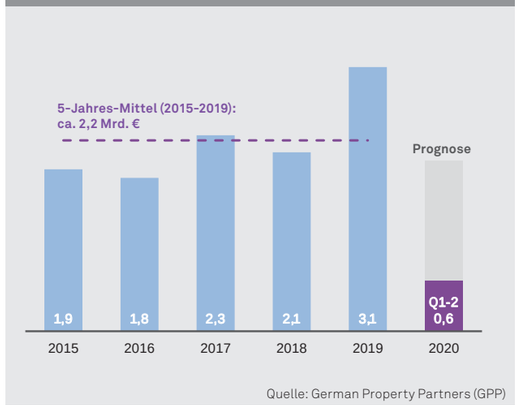
KÄUFER UND VERKÄUFER

Aufgrund mehrerer Verkäufe kleinerer bis mittlerer Größenordnung waren Corporates die größte Käufergruppe. Insbesondere aufgrund der Veräußerung des „Haus am Rudolfplatz“ waren Entwickler die wichtigste Verkäufergruppe. Ausländische Investoren kamen bislang lediglich auf einen Anteil von 10 % des Transaktionsvolumens.

AUSBLICK

Wenngleich manche Investoren aufgrund der Corona-Pandemie von Sondereffekten betroffen sind und sich Anlageprofile verändert haben, haben viele Investoren weiterhin einen hohen Anlagedruck und das Zinsniveau wird absehbar niedrig bleiben. In Köln befinden sich mehrere größere Liegenschaften in Veräußerungsprozessen, die noch in diesem Jahr beurkundet werden können. Da das zweite Halbjahr zudem erfahrungsgemäß umsatzstärker ist als das erste, könnte bis zum Jahresende ein Transaktionsvolumen von etwa 2,0 Mrd. € erreicht werden.

Köln | Transaktionsvolumen
2015-2020/Q1-2 | in Mrd. €



Quelle: German Property Partners (GPP)

BÜROVERMIETUNG
KÖLN

In den ersten sechs Monaten dieses Jahres wurde in Köln ein Flächenumsatz von rund 95.000 m² realisiert. Dies sind etwa zwei Drittel des Ergebnisses aus dem Vorjahreszeitraum.

FLÄCHENUMSATZ

Die Ausbreitung des Corona-Virus und die nachfolgenden Eindämmungsmaßnahmen haben die Flächennachfrage im 2. Quartal erheblich reduziert und Standortentscheidungen beeinflusst. Eine Reihe von Unternehmen hat ihre Flächengesuche zurückgestellt und überprüft ihren Bedarf. Mittlerweile ist aber eine Marktbelebung erkennbar. Alte Gesuche werden wieder verfolgt und neue Gesuche kommen hinzu. Insgesamt wurden bislang nur wenige große Abschlüsse in Bestandsobjekten realisiert. In Köln-Gremberghoven schloss die AOK allerdings ein Mietvertrag über rund 18.000 m² in einem Neubauprojekt ab, die bislang mit Abstand größte Vermietung in diesem Jahr in Köln.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Seit Anfang 2020 ist der Flächenleerstand moderat von etwa 185.000 auf rund 205.000 m² gestiegen. In mehreren Teilmärkten, wie etwa der Innenstadt Nord und Ossendorf, sank der Leerstand. In einzelnen anderen Teilmärkten wurden allerdings größere Bestandsflächen freigezogen. Umfangreiche Flächenfreisetzungen in Folge der Corona-Pandemie waren jedoch bis jetzt nicht zu verzeichnen. Bei den Fertigstellungen ist mit rund 90.000m² für 2020 ein mittleres Ergebnis zu erwarten.

MIETEN

Die Angebotsmieten haben sich im bisherigen Jahresverlauf kaum verändert, denn das Flächenangebot ist in vielen begehrten Lagen gering. Da seit Jahresanfang Projektentwicklungen allerdings nur in geringem Umfang angemietet wurden, ist die flächengewichtete Durchschnittsmiete auf rund 15,00 €/m²/Monat gesunken. Die Spitzenmiete befindet sich weiterhin bei 26,00 €/m²/Monat.

AUSBLICK

Unter der Annahme, dass die Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte aufgrund der Lockerungsmaßnahmen und staatlichen Unterstützungen wieder flächendeckend einen Wachstumskurs einschlägt, sollte auch die Büroflächennachfrage entsprechend anziehen. Da auch noch Großabschlüsse mit mehr als 10.000 m² Flächenabnahme erwartet werden, ist mit einem Jahresumsatz von insgesamt rund 200.000 m² zu rechnen. Der Leerstand wird voraussichtlich noch etwas zunehmen.

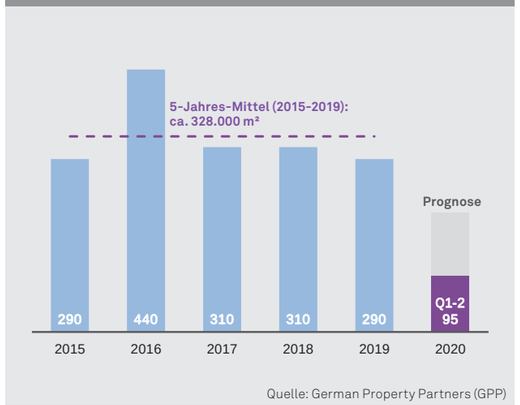
TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

GREMBERGHOVEN / 18.000 m² / 13,50 €/m²/Monat
KÖLN WEST / 13.000 m² / ca. 13,00 €/m²/Monat
KÖLN SÜD / 11.000 m² / ca. 11,00 €/m²/Monat

TOP-3-VERTRÄGE

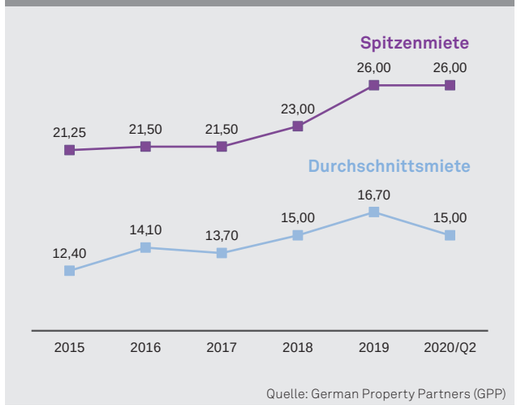
1. AOK VERSICHERUNG
„QUADRA“, Lina-Bommer-Weg / ca. 18.000m²
2. VERTRAULICH
Bestandsobjekt, Köln West / ca. 5.000 m²
3. VERTRAULICH
Bestandsobjekt, Köln-Mülheim / ca. 4.200 m²

Köln | Flächenumsatz
2015-2020/Q1-2 | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer



Quelle: German Property Partners (GPP)

Köln | Spitzen- und Durchschnittsmieten
2015-2020/Q2 | in €/m² mtl. nettokalt



Quelle: German Property Partners (GPP)

INVESTMENT
FRANKFURT

Das Transaktionsvolumen lag mit 2,6 Mrd. € zum Ende des 1. Halbjahres trotz Corona-Pandemie annährend auf Vorjahresniveau.

INVESTITIONSOBJEKTE

Größter Verkauf des ersten Halbjahres war der Büro- und Einzelhandelskomplex „ma'ro" (Neue Mainzer Straße 74+80, Bankenviertel) aus dem 1. Quartal, welcher für rund 200 Mio. € von Invesco Real Estate an Luwin für das Versorgungswerk der Architektenkammer Baden-Württemberg ging. Weitere Transaktionen mit einem annährend hohen Volumen waren der Verkauf des „Westend Carrée" (Grüneburgweg 14, 16-18) ebenfalls im 1. Quartal und der anteilige Verkauf des FAC I (Hugo-Eckener-Ring 148) am Frankfurter Flughafen im Rahmen der 86-prozentigen Übernahme der Godewind Immobilien AG durch die Covivo-Gruppe. Die stärkste Assetklasse war wie üblich in Frankfurt die Büroimmobilie mit rund 65 %. Forward Deals spielten mit 5% bisher keine wichtige Rolle. Unter anderem durch die Übernahme von TLG durch Aroundtown im 1. und der Übernahme von Godewind durch Covivio im 2. Quartal lag der Anteil von Portfolio-Deals mit rund 48 % entsprechend hoch. Die Renditen bewegten sich weiterhin auf niedrigem Niveau. Die Netto-Spitzenrendite Büro hat sich bei 2,95 % eingependelt, im Logistikbereich ist sie auf 3,8 % gefallen.

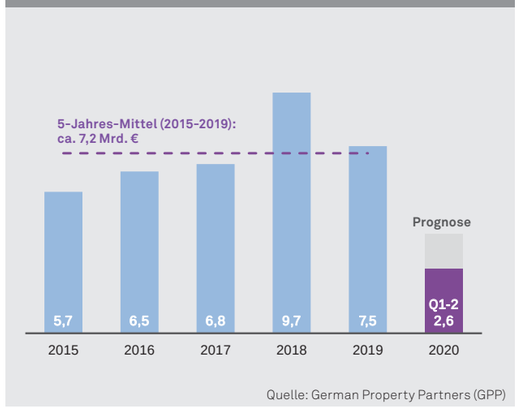
KÄUFER UND VERKÄUFER

Die Käufer und Verkäufergruppen waren im ersten Halbjahr stark von den angesprochenen Unternehmensübernahmen beeinflusst. Auf der Käuferseite dominierten mit 53 % Börsennotierte Immobilieninvestment-AG/REITs. Ein sehr ähnliches Bild zeigte sich auf der Verkäuferseite, auch dort waren Börsennotierte Immobilieninvestment-AG/REITs für rund 47 % des Transaktionsvolumens verantwortlich. Wie zur Jahresmitte 2019 lag der Anteil internationaler Investoren bei 56 %.

AUSBLICK

Auch wenn sich das Transaktionsvolumen bis jetzt scheinbar unbeeindruckt von der Corona-Pandemie zeigt, täuscht dieser Eindruck, da Unternehmensübernahmen einen Großteil des Gesamtvolumens ausmachten. Aktuelle Verkaufsprozesse sind größtenteils pausiert, sodass ein Transaktionsvolumen auf dem hohen Vorjahresniveau wohl kaum zu erreichen sein wird. Internationale Investoren sind derzeit teilweise nicht handlungsfähig.

Frankfurt | Transaktionsvolumen
2015-2020/Q1-2 | in Mrd. €



Quelle: German Property Partners (GPP)

BÜROVERMIETUNG
FRANKFURT

Auf dem Frankfurter Büromarkt wurden im 1. Halbjahr lediglich rund 125.800 m² vermietet (-55 %) und rund ein Drittel weniger Deals (251) als im selben Vorjahreszeitraum abgeschlossen.

FLÄCHENUMSATZ

Der größte Abschluss war mit Abstand die Anmietung der Wirtschaftskanzlei Freshfields Bruckhaus Deringer LLP, welche Ende des 1. Quartals im Neubauprojekt „FOUR – T1" (Große Gallusstraße 10-14, Bankenviertel) eine Fläche über annähernd 14.600 m² angemietet hat. Größter Deal des 2. Quartals war die Anmietung der Schwab Versand GmbH über rund 3.800 m² im „JADEhaus" im Frankfurter Osten (Hanauer Landstraße 523, FFM Ost II). Aufgrund des größten Abschlusses des Jahres rangierte das Bankenviertel nach wie vor auf Platz eins, allerdings kam der gesamt CBD (Central Business District) nur auf knapp 40 % des Gesamtumsatzes. Stärkste Branche war passgenau zum Digitalisierungsschub Internet/Media/Telekom. In diesem Bereich wurden 22 % des Gesamtumsatzes erzielt und die meisten Mietverträge (36) geschlossen.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Der Leerstand hat sich in den letzten 12 Monaten weiter leicht verringert und liegt aktuell bei rund 825.000 m². Die Leerstandsquote ist zwar im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 %-Punkte auf 7,2 % gefallen, stieg aber seit Jahresbeginn wieder leicht an. Der nun seit 15 Jahren andauernde Leerstandsabbau scheint erstmal beendet. In den Jahren 2020 und 2021 werden jeweils Volumina von zum Teil deutlich über 200.000 m² fertiggestellt, die jedoch auch schon zu über 60 % vorvermietet sind. Ein eventuell Corona-bedingter Flächenfreizug einiger Unternehmen bleibt abzuwarten.

MIETEN

Die Mietpreise zeigten sich noch unbeeindruckt von der Corona-Pandemie. Die zum Teil großflächige Abschlüsse Ende des Jahres 2019 und Anfang 2020 in hochpreisigen Projekten und Neubauten wirkten noch nach. Durchschnitts- und Spitzenmiete legten sogar gegenüber der Jahresmitte 2019 leicht zu. Die Durchschnittsmiete verbuchte ein Plus von 9 % und liegt aktuell bei 21,40 €/m²/Monat, die Spitzenmiete stieg um 1,50 €/m²/Monat auf 45,00 €/m²/Monat.

AUSBLICK

Der Büromarkt reagiert üblicherweise zeitverzögert auf Krisen. Im Falle der Corona-Pandemie und des damit verbundenen Lockdowns sowie der Einschränkungen waren die Folgen für den Flächenumsatz direkt spürbar. Bis Jahresende ist mit einem Flächenumsatz auf dem Niveau von 2004 (ca. 330.000 m²) oder leicht darunter zu rechnen.

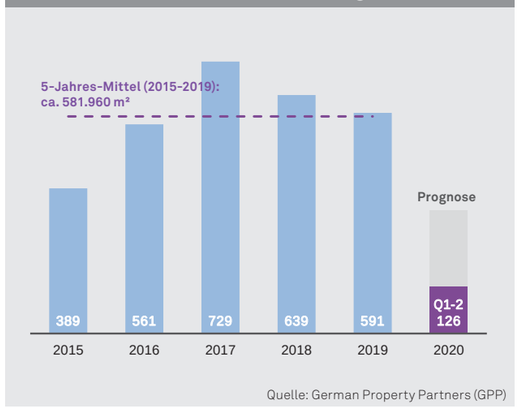
TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

BANKENVIERTEL / 27.900 m² / 35,90 €/m²/Monat
CITY RAND / 15.400 m² / 22,10 €/m²/Monat
CITY / 12.400 m² / 23,00 €/m²/Monat

TOP-3-VERTRÄGE

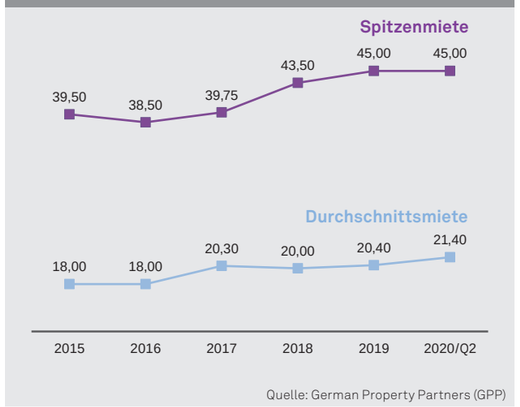
1. FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER LLP
„FOUR - T1", Große Gallusstraße 10-14 / ca. 14.600 m²
2. GOOGLE DEUTSCHLAND
„Global Tower", Neue Mainzer Straße 32-36 / ca. 4.600 m²
3. SCHWAB VERSAND
„JADEhaus", Hanauer Landstraße 523 / ca. 3.800 m²

Frankfurt | Flächenumsatz
2015-2020/Q1-2 | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer



Quelle: German Property Partners (GPP)

Frankfurt | Spitzen- und Durchschnittsmieten
2015-2020/Q2 | in €/m² mtl. nettokalt



Quelle: German Property Partners (GPP)

GERMAN PROPERTY PARTNERS

INVESTMENT
STUTTGART

Auf dem Stuttgarter Immobilien-Investmentmarkt wurden im 2. Quartal 2020 rund 172 Mio. € investiert. Trotz der Corona-Pandemie ist damit das Transaktionsvolumen sogar höher ausgefallen als erwartet. Zusammen mit dem 1. Quartal ist das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr mit circa 631 Mio. € rund 80 Mio. € geringer als im Vorjahreszeitraum.

INVESTITIONSOBJEKTE

Das Jahr 2020 startete mit einem guten 1. Quartal. Dies war in erster Linie der Veräußerung des „Stuttgarter Tors" (Stresemannstraße, Maybachstraße) sowie weiterer großvolumiger Transaktionen im Büro-Bereich geschuldet. Der Ankauf der projektierten Büroimmobilie „W9" (Weissacher Straße 9) durch die HanseMerkur im 2. Quartal 2020 war die bislang größte Transaktion 2020 und war für rund 80 % des Gesamtumsatzes im 2. Quartal verantwortlich. Insgesamt wurden im 1. Halbjahr etwa 25 Transaktionen getätigt, davon etwa die Hälfte im einstelligen Millionenbereich. Der Fokus der Investoren lag auf der Nutzungsart Büro mit einem Anteil von rund 65 % am Transaktionsvolumen, gefolgt von Grundstücken/Developments mit ca. 22 %. Etwa 6 % des Verkaufsvolumens entfiel auf Portfoliotransaktionen, rund 44 % auf Forward-Deals. Die Spitzenrendite bei der Assetklasse Büro lag weiterhin historisch niedrig bei 3,10 %. Bei Geschäftshäusern in der Innenstadt gab es aufgrund von fehlenden aussagekräftigen Transaktionen keine Bewegung bei der Spitzenrendite. Renditen für Logistikimmobilien im Großraum Stuttgart lagen stabil bei 4,50 %.

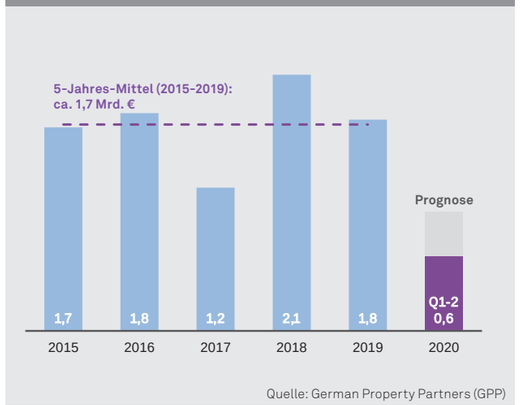
KÄUFER UND VERKÄUFER

Bei den Käufern waren Versicherungen mit einem Anteil von ca. 56 % am Transaktionsvolumen die dominierende Gruppe. Einen weiteren bedeutenden Anteil am Investmentmarkt hatten Projektentwickler mit ca. 20 % Marktanteil. Der Anteil ausländischer Investoren ist von 62 % im Vorjahreszeitraum auf nun 13 % rapide gesunken. Auf der Verkäuferseite waren Projektentwickler mit einem Anteil von rund 52 % am Transaktionsvolumen dominierend, gefolgt von Corporates und Equity-Fonds mit ca. 18 bzw. 12 % Marktanteil.

AUSBLICK

Aufgrund der aktuellen Situation ist es nach wie vor schwierig, eine aussagekräftige Prognose zu wagen. Davon ausgehend, dass es keinen erneuten Lockdown geben wird, könnte ein Transaktionsvolumen für 2020 von einer Milliarde Euro möglich sein.

Stuttgart | Transaktionsvolumen
2015-2020/Q1-2 | in Mrd. €



Quelle: German Property Partners (GPP)

BÜROVERMIETUNG
STUTTGART

Der Flächenumsatz des Stuttgarter Büromarkts lag zum Ende des 1. Halbjahres mit rund 79.000 m² etwa 44 % unter dem Vorjahresergebnis. Nur ca. 6.300 m² des Flächenumsatzes entfielen auf Eigennutzerabschlüsse.

FLÄCHENUMSATZ

Der größte Abschluss im 1. Halbjahr erfolgte durch die Bundesanstalt für Post und Telekommunikation in Stuttgart Bad Cannstatt (14.545 m², Nauheimer Straße 98). Ein Eigennutzerdeal der Stadt Stuttgart ebenfalls im Stadtteil Bad Cannstatt rangierte an zweiter Stelle (4.262 m², Bahnhofstraße 14-18), gefolgt von der Anmietung eines Industrieunternehmens in Vaihingen (3.555 m², Schockenriedstraße 17). Stärkster und stabilster Nachfrager war in den ersten sechs Monaten des Jahres die Öffentliche Hand mit ca. 28.100 m² angemieteter Fläche, gefolgt von beratenden Unternehmen mit ca. 10.000 m². IT-/Telekommunikationsunternehmen mieteten ca. 6.600 m² an.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Das Flächenangebot ist im Vergleich zum Vorjahr nur minimal angestiegen und war zum Ende des 1. Halbjahres mit einer Quote von 2,2 % nach wie vor knapp. Damit lag das Angebot an kurzfristig verfügbaren Flächen bei ca. 174.000 m² und mit einem Plus von ca. 4 % nur marginal höher als im Vorjahr. 2020 werden etwa 7 Projekte mit insgesamt rund 125.900 m² fertiggestellt, wovon derzeit bereits 82 % vorvermietet sind. Für 2021 sind 11 Projekte mit rund 139.400 m² und einer Vorvermietungsquote von 75 % vorgesehen.

MIETEN

Die Durchschnittsmiete stieg um 5 % von 15,90 €/m²/Monat im Vorjahr auf 16,70 €/m²/Monat. Um 6 % hat sich die Spitzenmiete von 24,00 auf 25,50 €/m²/Monat erhöht. Die gestiegene Spitzenmiete wurde ausschließlich in hochwertigen Bestandsimmobilien erzielt. Auszugehen ist wegen der aktuellen Corona-Krise von einer Seitwärtsbewegung der Mietpreise.

AUSBLICK

Aufgrund der Corona-Pandemie und den daraus resultierenden wirtschaftlichen Folgen ist ein deutlicher Rückgang des Flächenumsatzes für das Jahr 2020 zu erwarten. Auch die anstehenden Umstrukturierungen in der Automobil- und Maschinenbaubranche sorgen für eine rückläufige Nachfrage. Für das Gesamtjahr scheint ein Flächenumsatz von 180.000 bis 200.000 m² realistisch.

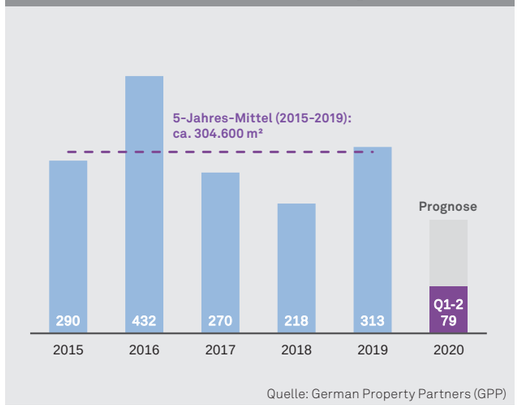
TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

BAD CANNSTATT/WANGEN / 23.000 m² / 16,00 €/m²/Monat
INNENSTADT / 15.400 m² / 15,30 €/m²/Monat
VAIHINGEN/MÖHRINGEN / 14.800 m² / 14,40 €/m²/Monat

TOP-3-VERTRÄGE

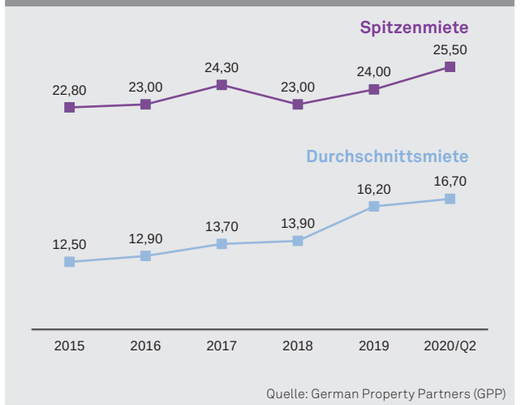
1. BUNDESANSTALT FÜR POST UND TELEKOMMUNIKATION
Nauheimer Straße 98 / ca. 14.545 m²
2. STADT STUTTGART (EIGENNUTZER)
Katharinenstraße 20 / ca. 4.262 m²
3. INDUSTRIEUNTERNEHMEN
Schockenriedstraße 17 / ca. 3.555 m²

Stuttgart | Flächenumsatz
2015-2020/Q1-2 | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer



Quelle: German Property Partners (GPP)

Stuttgart | Spitzen- und Durchschnittsmieten
2015-2020/Q2 | in €/m² mtl. nettokalt



Quelle: German Property Partners (GPP)

GERMAN PROPERTY PARTNERS

INVESTMENT
MÜNCHEN

Im 1. Halbjahr 2020 wurden in München Gewerbe-Immobilien für rund 1,5 Mrd. € verkauft. Im Jahresvergleich bedeutet dies im Corona-Jahr 2020 sogar einen leichten Zuwachs des Transaktionsvolumens um ca. 11 %.

INVESTITIONSOBJEKTE

Als eine der größten vollzogenen Transaktionen in 2020 wurde der Verkauf des Gebäudes des „Random-House-Verlages" an die Allianz registriert (ca. 214 Mio. €, Neumarkter Straße 28). Des Weiteren hat der Verkauf der Optima-Anteile am Projekt „SoHo" an die HDI-Deutschland (über 150 Mio. €, Koppstraße 4) als einziger weiterer Deal über 100 Mio. € im 1. Halbjahr 2020 maßgeblich zum TAV beigetragen. Insgesamt fanden von Januar bis Ende Juni am Markt für gewerbliche Immobilieninvestments in München ca. 25-30 nennenswerte Deals statt. Die Assetklasse Büro blieb mit einem Marktanteil von ca. 73 % erneut die stärkste (-2 %). In den ersten sechs Monaten 2020 machten Portfoliotransaktionen einen Anteil von ca. 10% aus. Die Netto-Spitzenrendite für Büroimmobilien stagnierte auf niedrigem Niveau von ca. 3%. Die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie werden sich vermutlich hier im 3. und 4. Quartal bemerkbar machen. Insgesamt es ist von einem moderaten Anstieg der Renditen auszugehen.

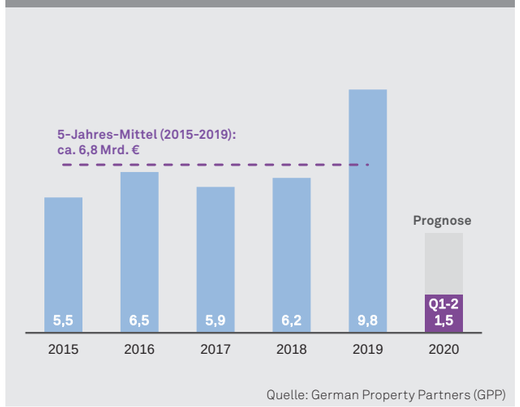
KÄUFER UND VERKÄUFER

Versicherungen stellten sich in den ersten 6 Monaten des Jahres mit einem Anteil von 45 % als stärkste Käufergruppe dar. Dies ist nicht zuletzt auf den Ankauf des Verlagsgebäudes der Random-House-Gruppe durch die Allianz zurückzuführen. Stärkste Verkäufergruppe waren im 1. und 2. Quartal Corporates, welche an ca. 28 % beteiligt waren. Internationale Investoren konnten in 2020 bisher mit ca. 23 % am Volumen teilhaben. Dies ist, verglichen mit dem Zeitraum Januar bis Juni 2019, eine Reduzierung des Volumenanteils der ausländischen Investoren um weitere ca. 18 %.

AUSBLICK

Die COVID-19 Pandemie hat den Schwung des Ende 2019 boomenden Marktes stark abgebremst. Während 2019 durch ein fulminantes 2. Halbjahr zum umsatzstärksten Rekordjahr gekrönt wurde, erscheint dies für 2020 unwahrscheinlich. Aufgrund der Corona-bedingten wirtschaftlichen Unsicherheiten bleibt abzuwarten, inwieweit und wie schnell das „blinde" Vertrauen in den sicheren Hafen Deutschland zurückkehrt. Sinkende Vermietungszahlen und moderat steigende Renditen werden in Verbindung mit der nach wie vor herrschenden Produktknappheit die Zeichen für das Gesamtjahr 2020 setzen.

München | Transaktionsvolumen
2015-2020/Q1-2 | in Mrd. €



Quelle: German Property Partners (GPP)

BÜROVERMIETUNG
MÜNCHEN

Im 1. Halbjahr 2020 konnte ein Flächenumsatz von 310.000 m² registriert werden, was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einen Rückgang um 20 % bedeutet. Dies war vor allem auf ein sehr schwaches 2. Quartal zurückzuführen. Der Umsatzrückgang lag hier bei 40 %.

FLÄCHENUMSATZ

Der Hauptgrund für den Umsatzeinbruch war der Ausbruch des Coronavirus und das damit verbundene zögerliche Anmietverhalten der Unternehmen. Für den größten Abschluss auf dem Münchner Büromarkt sorgte im 1. Halbjahr 2020 der Online-Riese Amazon (34.000 m², Parkstadt Schwabing, Stadt Nord), der sich nach längerer Suche für eine Projektentwicklung in der Parkstadt Schwabing entschied. In ähnlichen Sphären bewegte sich die Anmietung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG (32.000 m², Friedenstraße 10, Zentrum Ost) in der Projektentwicklung „Optineo", im Werksviertel, am Ostbahnhof. Die drittgrößte Anmietung erfolgte durch Noventi (11.000 m², Weihenstephaner Straße 28-30, Stadt Ost) in der Projektentwicklung „Die Macherei". Im Teilmarkt Stadt Nord wurde erneut der Großteil der Fläche umgesetzt. Dahinter folgten die Teilmärkte Stadt Ost sowie Zentrum Ost. Bei den Branchen konnten sich die Beratungsunternehmen den Spitzenplatz sichern, wofür hauptsächlich die Großanmietung von KMPG verantwortlich war. Durch den Amazon Deal landeten die Handelsunternehmen auf dem zweiten Platz. Die Branche Computer und IT musste sich mit dem dritten Platz begnügen.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Die Leerstandsrate blieb im Vergleich zum Vorjahr konstant und lag mit 1,7 % weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Mit einem Fertigstellungsvolumen von rund 350.000 m² werden dem Markt zwar neue Flächen zugeführt, mit einer Vorvermietungsquote von ca. 67 % sind jedoch gut zwei Drittel bereits belegt.

MIETEN

Die Durchschnittsmiete erlebte im Vergleich zum Vorjahr einen signifikanten Anstieg um 20 % und lag bei 22,50 €/m²/Monat. Die Spitzenmiete konnte um 8 % zulegen und lag bei 38,50 €/m²/Monat.

AUSBLICK

Da sich die Lage in der Corona Krise - zumindest in Europa - in den letzten Wochen stabilisiert hat und die Unternehmen ihre Anmietgesuche wieder forcieren werden, ist mit steigenden Umsatzzahlen auf dem Münchner Büromarkt für das 2. Halbjahr 2020 zu rechnen.

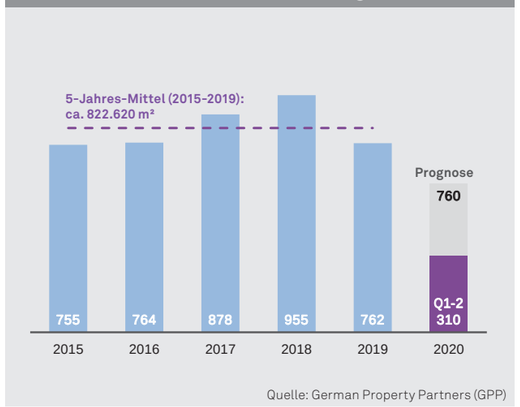
TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

STADT NORD / 74.000 m² / 24,85 €/m²/Monat
STADT OST / 60.000 m² / 21,85 €/m²/Monat
ZENTRUM OST / 39.000 m² / 33,65 €/m²/Monat

TOP-3-VERTRÄGE

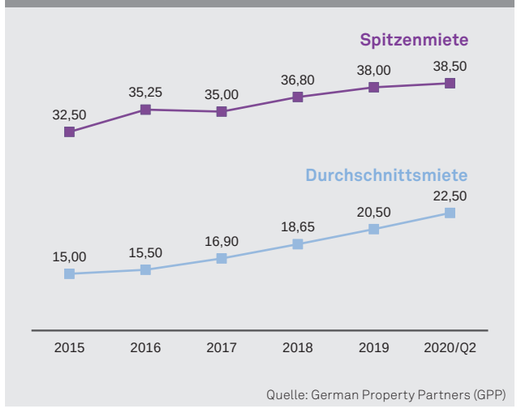
1. AMAZON
Lyonel-Feiniger-Straße/Anni-Albers-Straße / ca. 34.000 m²
2. KPMG
„Optineo", Friedenstraße 10 / ca. 32.000 m²
3. NOVENTI
„Die Macherei", Weihenstephaner Straße 28-30 / ca. 11.000 m²

München | Flächenumsatz
2015-2020/Q1-2 | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer

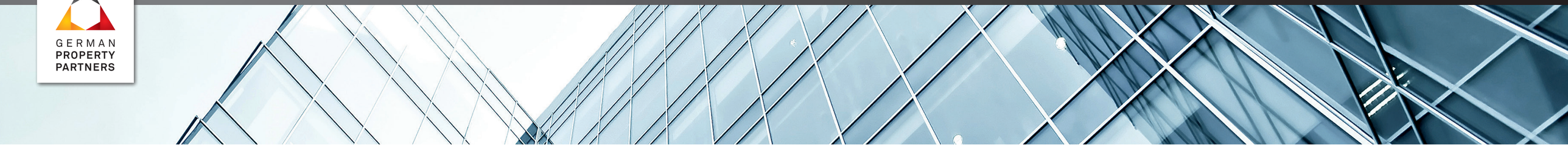


Quelle: German Property Partners (GPP)

München | Spitzen- und Durchschnittsmieten
2015-2020/Q2 | in €/m² mtl. nettokalt



Quelle: German Property Partners (GPP)



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 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 zugewiesen.

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

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

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

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

Deutschlandweit

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

Leistungen

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

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

Grossmann & Berger GmbH • Immobiliendienstleister • Bleichenbrücke 9 (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 Steinbrinker
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Brockmann • Registereintrag: Hamburg B 25866
Berufsaufsichtsbehörde: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt, Klosterwall 2, 20095 Hamburg
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a UStG: DE 118 556 939

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

Greif & Contzen Immobilien GmbH • 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 / 907 44 87 - 0 • Fax +49 (0)69 / 907 44 87 - 10 • gpp@blackolive.de • www.blackolive.de
Geschäftsführer: Oliver Schön, Rainer Hamacher
Erlaubnis nach § 34c GewO 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
Handelsregister und Handelsregisternummer: Amtsgericht Stuttgart, HRB 733293
Verantwortlich nach § 55 Abs. 2 RStV: Björn Holzwarth, Geschäftsführer
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a UStG: DE 257 361 630

GERMAN PROPERTY PARTNERS

Kontakt

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 / 907 44 87 - 0
Fax: +49 (0)69 / 907 44 87 - 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 / 93 77 93 - 0
Fax: +49 (0)221 / 93 77 93 - 77
Mail: gpp@greif-contzen.de
www.greif-contzen.de

Bildnachweis: Titel: Grossmann & Berger GmbH; S. 3: Anteon Immobilien GmbH; S. 2, 8, 11, 15, 17: Fotolia; S. 13, 19, 21, 23: Shutterstock; S. 24: E & G Real Estate GmbH