



BÜROVERMIETUNGSMARKT DEUTSCHLAND

I. Halbjahr 2018



Berlin



München



Hamburg



Frankfurt



Düsseldorf



Köln



Stuttgart

Büroflächenbestand in Millionen:

19,00 m²

14,10 m²

13,70 m²

11,90 m²

7,70 m²/8,20 m²*

7,80 m²

7,80 m²

* Rhein-Ruhr: Dortmund, Essen, Duisburg

373.060 m² ↘

429.133 m² ↗

238.117 m² ↘

257.450 m² ↗

182.167 m² ↘

125.840 m² ↘

119.567 m² ↗

TOP 7 Flächenumsatz (Gesamt): 1.725.333 m²

Der Büroflächenumsatz an den 7 Top Bürostandorten ist im ersten Halbjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr um rund 6 % auf 1,72 Mio. m² gesunken. Hauptausschlaggebend dafür sind die geringen Flächenkapazitäten, vor allem großflächige zusammenhängende Flächen mit moderner Ausstattung sind rar. Hinzu kommt die noch immer unterdurchschnittliche Fertigstellungsrate in diesem Segment. Lediglich München, Frankfurt und Stuttgart können Umsatzzuwächse im niedrigen einstelligen Bereich verbuchen. Hamburg verzeichnet mit knapp 20 % den stärksten Umsatzrückgang. Der größte Abschluss des Halbjahres ist die zur Eigennutzung konzipierte Büroprojektentwicklung für die Bosch GmbH mit 50.000 m² in Stuttgart. Für die zweite Jahreshälfte erwarten wir insgesamt eine moderate Flächennachfrage, wenngleich innerstädtische Flächen weiterhin die Hauptnachfrage auf sich vereinigen. Den Flächenumsatz am Jahresende 2018 sehen wir auf einem Niveau von rund 3,55 Mio. m².



VERÄNDERUNG
ZUM I. HALBJAHR 2017



PROGNOSE
2018



Berlin



Stuttgart



München



Köln



Hamburg



Düsseldorf



Frankfurt

1,92 % ↗

2,20 % ↗

2,43 % ↗

3,28 % ↗

4,37 % ↗

7,52 % ↗

7,92 % ↗

TOP 7 Leerstand (Durchschnitt): 4,23 %

Die Leerstandsquote reduzierte sich an allen Top-7 Märkten um einen Prozentpunkt und lag zum Halbjahr im Durchschnitt bei ca. 4,2%. In Berlin notiert die Leerstandsquote nun unter der 2% Schwelle und erreicht ein neues Rekordtief. Am stärksten fiel der Leerstand jedoch in Frankfurt, begünstigt durch hohe Umsatzaktivitäten in nahezu allen Flächensegmenten und einer moderaten Bautätigkeit. Ferner lassen sich nahezu flächendeckend Umwidmungsaktivitäten von altem Büro-Bestand in moderne Wohnnutzung feststellen. Wir erwarten, dass die durchschnittliche Leerstandsrate zum Jahresende erstmalig unter die 4% Marke fallen wird.



VERÄNDERUNG
ZUM I. HALBJAHR 2017



PROGNOSE
2018



Frankfurt



München



Berlin



Düsseldorf



Hamburg



Stuttgart



Köln

40,60 €/m² ↗

37,00 m² ↗

33,20 €/m² ↗

27,00 €/m² ↗

26,50 €/m² ➡

24,00 €/m² ↗

22,00 €/m² ➡

TOP 7 Spitzenmieten (Durchschnitt): 30,04 €/m²

Die Büromiete stieg an nahezu allen Märkten und erreicht im Durchschnitt nun rund 30,00 €/m². Absoluter Spitzenreiter bleibt Berlin, wo die Spitzenmiete innerhalb eines Jahres um 19 % anstieg. Erzielt werden die Spitzenwerte in den Teilmärkten City West und Ost. Unverändert blieb die Spitzenmiete lediglich in Köln und Hamburg. Das Mietwachstum wird bis zum Jahresende 2018 durch eine gute konjunkturelle Gesamtlage getragen, wenngleich auch zunehmend Knappheitsverhältnisse im Segment Neubau/Erstbezug/CBD die Werte weiter nach oben treiben.



VERÄNDERUNG
ZUM I. HALBJAHR 2017



PROGNOSE
2018

↗ Veränderung zum I. Halbjahr 2017 (gestiegen/gesunken)

Quelle: Catella Research 2018



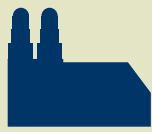
INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

I. Halbjahr 2018



Frankfurt

3,38 Mrd. € ↗



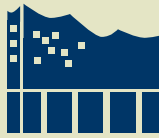
München

3,19 Mrd. € ↗



Berlin

3,14 Mrd. € ↗



Hamburg

2,26 Mrd. € ↗



Düsseldorf

1,21 Mrd. € ↗



Stuttgart

0,86 Mrd. € ↗



Köln

0,70 Mrd. € ↗

Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



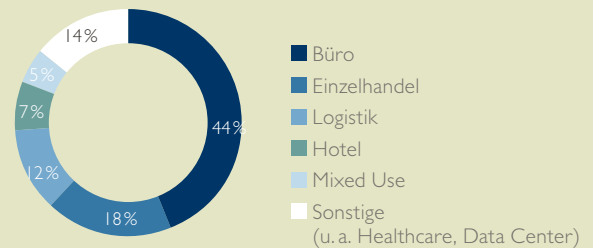
PROGNOSE 2018
TRANSAKTIONSVOLUMEN
DEUTSCHLAND

Auf dem deutschen Gewerbeinvestmentmarkt hält die Dynamik weiterhin an und erzielt im ersten Halbjahr ein Transaktionsvolumen von rd. 25,5 Mrd. €. Besonders hervorzuheben ist dabei der überdurchschnittlich hohe Umsatz an den Top 7 Investmentmärkten, der von einer Vielzahl großvolumiger Einzeltransaktionen abbestimmt wurde. Die bisher größte Transaktion dieser Art war der Verkauf des Behördenzentrums in Frankfurt für 500 Mio. € an Arountown Property.

Deutschlandweit bleiben Büroimmobilien weiterhin die beliebteste Assetklasse unter den Investoren, der Umsatz mit Einzelhandelsimmobilien ist dagegen leicht rückläufig. Logistikimmobilien werden zunehmend beliebter, so dass lediglich die geringe Anzahl an großvolumigen Portfolioverkäufen ein höheres Umsatzergebnis verhindert haben.

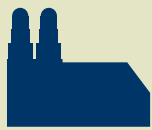
Der Anteil ausländischer Investoren sank gegenüber dem Vorjahreszeitraum, primär auch aufgrund geringerer Investitionen aus den USA und Asien.

Transaktionsvolumen Deutschland nach Asset-Klassen I. Halbjahr 2018



Frankfurt

81 % ↗



München

65 % ↗



Hamburg

62 % ↗



Düsseldorf

60 % ↗



Stuttgart

54 % ↗



Berlin

51 % ↗



Köln

48 % ↗

Stärkste Assetklasse Büro



PROGNOSE
BÜRO 2018



PROGNOSE
RETAIL 2018



PROGNOSE
LOGISTIK 2018



Berlin

2,90 % ↗



München

2,95 % ↗



Hamburg

3,15 % ↗



Frankfurt

3,15 % ↗



Düsseldorf

3,30 % ↗



Stuttgart

3,35 % ↗



Köln

3,60 % ↗

TOP 7 Spitzenrendite (netto, Durchschnitt): 3,20%

Die weiterhin anhaltende Angebotsknappheit im Core Bürosegment lassen die Nettoanfangsrenditen an allen Top 7 Märkten im Durchschnitt auf 3,20 % sinken. Erstmals wird München von der Bundeshauptstadt Berlin abgelöst, wo die Spitzenrendite ein Rekordtief von 2,90 % erreicht. Den stärksten Renditerückgang verzeichnet jedoch Düsseldorf mit -40 Basispunkten, dicht gefolgt von Frankfurt mit -35 Basispunkten. Bis zum Jahresende wird die Renditekompression weiter anhalten, jedoch wird an einigen Top Märkten eine Abschwächung erfolgen, da bereits Nachfrageverschiebungen in B- Lagen erkennbar sind. Insgesamt erwarten wir, trotz leichter Abschwächung in Q4 2018, für das Segment der CBD, Core Objektstrukturen ein Verharren auf diesem Renditeniveau.

Einen weiteren Renditerückgang zur zweiten Jahreshälfte erfährt das sog. Core-plus bzw. Value-add Segment. Gleichwohl sollten Investoren beim Blick auf die Renditekennziffern nicht nur die absolute Höhe, sondern auch die zu erwartenden Maßnahmen durch aktives Asset Management in dieser Standort/Objekt/Nutzungsstruktur berücksichtigen. Der Renditeabstand von durchschnittlich 150 Basispunkten zum Core Segment lässt aktuell keine Marktverwerfungen erkennen.

*Veränderung zum I.Halbjahr 2017 ↗ Veränderung zum I. Halbjahr 2017 (gestiegen/gesunken)



PROGNOSE
2018