



BÜROVERMIETUNGSMARKT DEUTSCHLAND

2018 / 2019



München



Berlin



Frankfurt



Hamburg



Düsseldorf



Köln



Stuttgart

Büroflächenbestand in Millionen:

13,80 m²

19,25 m²

11,95 m²

13,83 m²

7,55 m²/8,62 m²*

7,82 m²

7,90 m²

*Ruhr: Dortmund, Essen, Duisburg

944.430 m² ↘

832.630 m² ↘

627.580 m² ↘

576.770 m² ↘

334.040 m² ↘

303.230 m² ↘

217.050 m² ↘

TOP 7 Flächenumsatz (Gesamt): 3.835.730 m²

Die deutschen Top 7 Bürovermietungsmärkte haben 2018 ein sehr robustes Ergebnis erzielt. Mit insgesamt 3,83 Mio. m² vermieteter Bürofläche liegt der Umsatz zwar ca. 8 % unter dem Vorjahresrekord, der 10-Jahresdurchschnitt konnte damit aber dennoch deutlich übertroufen werden. Hauptausschlaggebend für den Rückgang sind die immer geringer werdenden Flächenangebote, vor allem mangelt es an großen zusammenhängenden Büroflächen. Insgesamt müssen somit alle Märkte einen Umsatzrückgang verbuchen, am stärksten fällt dieser in Stuttgart (-18 %) und Frankfurt (-15 %) aus. Leichte Rückgänge sind dagegen nur in Köln (-1,8 %) und München (-2,3 %) zu verzeichnen. Der größte Abschluss des Jahres bleibt die zur Eigennutzung konzipierte Büroprojektentwicklung für die Bosch GmbH mit 50.000 m² in Stuttgart.



VERÄNDERUNG
2018 ZU 2017



PROGNOSE
2019



Berlin



Stuttgart



München



Köln



Hamburg



Düsseldorf



Frankfurt

1,77 % ↘

2,15 % ↘

2,23 % ↘

2,73 % ↘

3,86 % ↘

7,07 % ↘

7,33 % ↘

TOP 7 Leerstand (Durchschnitt): 3,88 %

Die Leerstandsquote reduzierte sich in den letzten 12 Monaten in allen Top-7 Märkten um insgesamt 0,82 Prozentpunkte und lag zum Ende des Jahres bei durchschnittlich 3,88 %. Am deutlichsten fiel der Leerstandsabbau mit 1,6 Prozentpunkten in Frankfurt auf und erreicht nun nahezu die Quote von Düsseldorf. Berlin hat nun die niedrigste Leerstandsquote unter den Top 7 und ist gegenüber dem Vorjahr nochmals um 0,7 Prozentpunkte gesunken. Somit stehen in der Bundeshauptstadt aktuell nur noch rund 340.725 m² Bürofläche zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung. Dies entspricht in etwa der diesjährigen Vermietungsleistung von Düsseldorf.



VERÄNDERUNG
2018 ZU 2017



PROGNOSE
2019



Frankfurt



München



Berlin



Düsseldorf



Hamburg



Stuttgart



Köln

42,00 €/m² ↗

37,50 €/m² ↗

35,00 €/m² ↗

27,50 €/m² ↗

27,50 €/m² ↗

24,50 €/m² ↗

23,25 €/m² ↗

TOP 7 Spitzenmieten* (Durchschnitt): 31,04 €/m²

Aufgrund der nach wie vor sehr starken Büroflächennachfrage und weiter sinkenden Flächenangeboten, sind die Bürospeizemieten an allen Märkten weiter gestiegen. Sie beträgt in den Top 7 Märkten im Durchschnitt ca. 31,04 €/m², ein Anstieg um 5,7 % gegenüber dem Vorjahr. Einen neuen Wachstumsrekord verzeichnet dabei der Standort Berlin, wo die Spitzenmiete innerhalb von 12 Monaten um satte 17 % auf aktuell 35,00 €/m² anstieg. Die Bundeshauptstadt festigt somit ihren Platz im Ranking der teuersten Büromärkte Deutschlands hinter Frankfurt und München. Die Wachstumsraten der restlichen Standorte bleiben weit unter dem Niveau Berlins und bewegen sich zwischen 1,9 % (Düsseldorf) bis 5,7 % (Köln).



VERÄNDERUNG
2018 ZU 2017



PROGNOSE
2019

*Definition nach gif e.V.: Die „realisierte Spitzenmiete“ umfasst definitionsgemäß das oberste Preissegment mit einem Marktanteil von 3 % des Vermietungsumsatzes in den abgelaufenen 12 Monaten und soll als Median ausgewiesen werden. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass mindestens drei Vertragsabschlüsse der Berechnung zugrunde liegen. Allerdings können Einzelabschlüsse im kleinteiligen Segment („erzielbare Spitzenmiete“) teilweise deutlich darüber liegen.



INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND 2018 / 2019



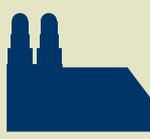
Frankfurt

9,61 Mrd. € ↗



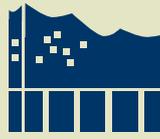
Berlin

6,99 Mrd. € ↘



München

6,46 Mrd. € ↗



Hamburg

5,67 Mrd. € ↗



Düsseldorf

3,69 Mrd. € ↗



Stuttgart

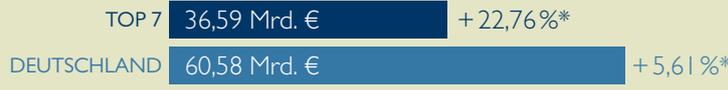
2,29 Mrd. € ↗



Köln

1,88 Mrd. € ↘

Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €

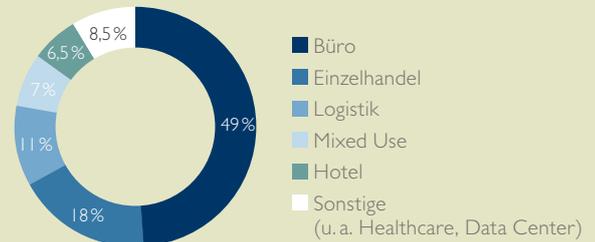


PROGNOSE 2019
TRANSAKTIONSVOLUMEN
DEUTSCHLAND

Der gewerbliche Investmentmarkt hat ein spektakuläres Jahr hinter sich. Absolutes Rekordvolumen, Renditen auf historischem Tiefstand und Rekordanzahl an Großtransaktionen. Insgesamt wurde ein Volumen von 60,58 Mrd. € erzielt und das Ergebnis des Vorjahres wurde somit nochmals um 6 % übertroffen. Noch deutlicher fiel der Anstieg dagegen an den Top 7 Märkten, mit einem Plus von 23 % aus. Hauptauschlaggebend dafür ist die Rekordanzahl der Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich. Diesen großvolumigen Verkäufen ist auch das spektakuläre Ergebnis in Frankfurt mit 9,61 Mrd. € zu verdanken. Deutschlandweit fließt das meiste Kapital in Büroimmobilien, während das Transaktionsvolumen im Einzelhandelssektor weiter abnimmt und mit Strukturveränderungen zu kämpfen hat. Investitionen im Logistiksektor nehmen dagegen weiter zu, Investoren sehen hier nachhaltiges Wertsteigerungspotential.

Der Anteil ausländischer Käufer sank gegenüber dem Vorjahr auf rund 42 %, primär aufgrund geringerer Investitionen aus den USA, Großbritannien und Frankreich. Für 2019 gehen wir von einer ähnlich starken Dynamik aus, getragen von mangelnden Anlagealternativen und einer Nullzinspolitik bis mindestens zum Sommer 2019. Eine quantitative Wiederholung von großvolumigen Transaktionen erwarten wir nicht, so dass sich das Transaktionsvolumen im Bereich von 55 Mrd. € einpendeln könnte.

Transaktionsvolumen nach Asset-Klassen 2018



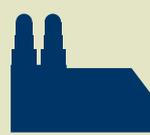
Frankfurt

87 % →



Düsseldorf

66 % ↘



München

65 % ↗



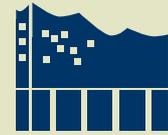
Stuttgart

64 % ↘



Berlin

56 % ↘



Hamburg

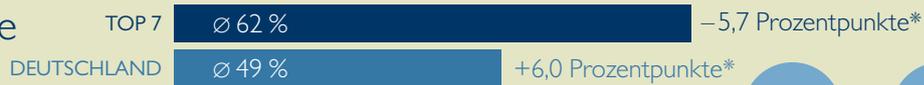
55 % ↘



Köln

43 % →

Stärkste Assetklasse Büro



PROGNOSE
BÜRO 2019



PROGNOSE
RETAIL 2019

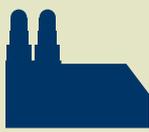


PROGNOSE
LOGISTIK 2019



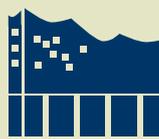
Berlin

2,80 % ↘



München

2,90 % ↘



Hamburg

3,00 % ↘



Frankfurt

3,00 % ↘



Düsseldorf

3,20 % ↘



Stuttgart

3,25 % ↘



Köln

3,30 % ↘

TOP 7 Spitzenrendite (netto, Durchschnitt): 3,06 %

Die anhaltende Angebotsknappheit und der hohe Wettbewerb im Core Segment lassen die Spitzenrenditen für Büroimmobilien an den Top 7 Märkten auf durchschnittlich 3,06 % sinken. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um 24 Basispunkte. Berlin hat sich damit innerhalb von 12 Monaten zum teuersten Standort entwickelt. Die Rendite sank nochmals um weitere 20 Basispunkte. Der stärkste Renditerückgang mit -50 Basispunkten wurde allerdings in Köln registriert. Leichte Abschwächungen gab es hingegen nur in München und Hamburg mit jeweils -10 Basispunkten. Zwar erwarten wir weiterhin eine überdurchschnittlich hohe Dynamik und hohe Investorennachfrage auf dem deutschen Investmentmarkt, jedoch gehen wir nicht von einer vergleichbar starken Renditekompression wie in 2018 oder 2017 aus. Vielmehr geraten sog. Core-plus bzw. Value-add Investments, mit gutem Wertsteigerungspotential bzw. Manage-to-core Ansätzen in den Fokus. Zusätzlich sind Nachfrageverschiebungen in B-Lagen innerhalb der Top Märkte bereits stark erkennbar.



VERÄNDERUNG
2018 ZU 2017



PROGNOSE
2019