



BÜROVERMIETUNGSMARKT DEUTSCHLAND

I. Halbjahr 2019



Berlin



München



Hamburg



Frankfurt



Düsseldorf



Stuttgart



Köln

410.830 m² ↗ 392.140 m² ↘ 310.820 m² ↗ 263.100 m² ↗ 212.320 m² ↗ 142.100 m² ↗ 141.400 m² ↗

Büroflächenbestand in Millionen:

19,30 m² 13,85 m² 13,82 m² 12,00 m² 7,61 m²/8,70 m²* 7,90 m² 7,95 m²

*Rhein-Ruhr: Dortmund, Essen, Duisburg

TOP 7 Flächenumsatz (Gesamt): 1.872.710 m²

Der Büroflächenumsatz an den 7 Top Bürostandorten ist im ersten Halbjahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr um rund 9% auf 1,87 Mio. m² gestiegen. Hauptausgangspunkt für das positive Ergebnis sind die zahlreichen Großabschlüsse oberhalb der Größenklasse von 10.000 m² und der überdurchschnittliche Büroumsatz in Hamburg. Nahezu alle Standorte konnten Umsatzzuwächse verbuchen, lediglich München verzeichnet einen Umsatzrückgang von knapp 9%. Nichtsdestotrotz bleibt die bayerische Landeshauptstadt der Standort mit dem zweithöchsten Büroflächenumsatz. Den mit Abstand größten Umsatzanstieg von 31% verzeichnet die Hansestadt Hamburg. In den Umsatzwerten spiegelt sich die sehr gute konjunkturelle Gesamtsituation wider, wenngleich Defizite in den Fertigstellungszahlen den Erfolg etwas schwächen. Für die zweite Jahreshälfte, welche unter den Vorzeichen einer Konjunkturabkühlung stehen, erwarten wir vorerst einen leichten Umsatzrückgang.



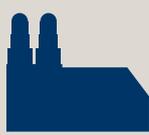
VERÄNDERUNG
ZUM I. HALBJAHR 2018



PROGNOSE
Q4/2019



Berlin



München



Stuttgart



Köln



Hamburg



Düsseldorf



Frankfurt

1,52 % ↘ 2,03 % ↘ 2,10 % ↘ 2,60 % ↘ 3,23 % ↘ 6,78 % ↘ 6,92 % ↘

TOP 7 Leerstand (Durchschnitt): 3,60 %

Die Leerstandsquote reduzierte sich weiterhin an allen Top-7 Märkten und liegt im aktuellen Halbjahreszeitraum im Durchschnitt bei ca. 3,6%. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2018 sank sie somit um 0,6 Prozentpunkte, jedoch schwächt sich der drastische Leerstandsabbau der Vorjahre aufgrund leicht steigender Bautätigkeit etwas ab. Neben Berlin nähern sich nun auch München und Stuttgart der 2% Schwelle an. Lediglich in Düsseldorf und Frankfurt liegt die Leerstandsquote im Vergleich zu den anderen Top Märkten wesentlich höher. Deutlich wird auch, dass immer mehr Objekte aus den frühen 90er Jahren repositioniert werden, allerdings mit Mixed-use Charakter und weniger monofunktional mit Fokus auf eine reine Büronutzung.



VERÄNDERUNG
ZUM I. HALBJAHR 2018



PROGNOSE
Q4/2019



Frankfurt



München



Berlin



Düsseldorf



Hamburg



Köln



Stuttgart

42,50 €/m² ↗ 37,50 €/m² ↗ 36,00 €/m² ↗ 28,00 €/m² ↗ 28,00 €/m² ↗ 24,75 €/m² ↗ 24,50 €/m² ↗

TOP 7 Spitzenmieten (Durchschnitt): 31,61 €/m²

Innerhalb der letzten 12 Monate sind die Bürospeizenmieten an den Top 7 Märkten weiterhin gestiegen, wenngleich in unterschiedlicher Ausprägung. Im Durchschnitt liegt diese aktuell bei 31,61 €/m² und somit ca. 5% über dem Vorjahresniveau. Nach wie vor zählt Berlin zu den Standorten mit den stärksten Mietpreisteigerungen, dieser fällt im Halbjahresvergleich aber etwas schwächer als in den Vorjahren aus (+8,4%). Am stärksten stieg die Spitzenmiete demnach in Köln, auf aktuell 24,75 €/m² was einem Anstieg von 12,5% entspricht. Die geringsten Wachstumsraten sind in den Städten München und Stuttgart zu beobachten, mit einem Plus von jeweils 0,50 €/m². Der geringe Anstieg ist aufgrund der kaum verfügbaren Büroflächen im Prime-Segment (Neubau/CBD), geringer Bautätigkeit und Nachfrageverschiebungen in peripheren Lagen durchaus nachvollziehbar.



VERÄNDERUNG
ZUM I. HALBJAHR 2018



PROGNOSE
Q4/2019



INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

I. Halbjahr 2019



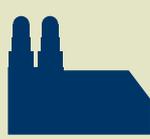
Berlin

5,13 Mrd. € ↗



Frankfurt

2,41 Mrd. € ↘



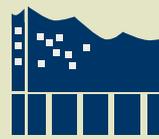
München

1,86 Mrd. € ↘



Düsseldorf

1,11 Mrd. € ↘



Hamburg

1,08 Mrd. € ↘



Köln

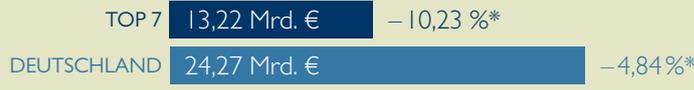
0,87 Mrd. € ↗



Stuttgart

0,77 Mrd. € ↘

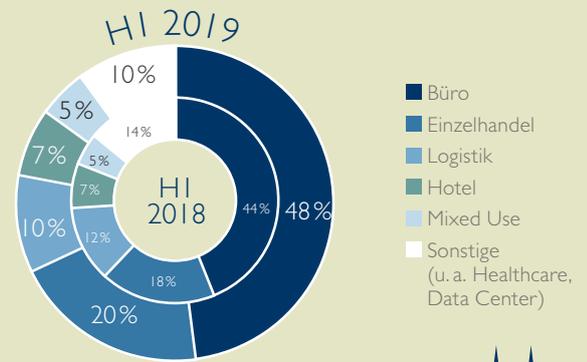
Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



PROGNOSE Q4/2019
TRANSAKTIONSVOLUMEN
DEUTSCHLAND

Auf dem deutschen Gewerbeinvestmentmarkt hält die hohe Dynamik weiterhin an und erzielt im ersten Halbjahr ein Transaktionsvolumen von rd. 24,3 Mrd. €. Trotz eines leichten Rückgangs (-5%) gegenüber dem Vorjahr ist dieses Ergebnis aufgrund des anhaltenden Handelstreits zwischen USA und China und einer abschwächenden Wirtschaftsdynamik äußerst positiv. Besonders hervorzuheben ist dabei ein überdurchschnittlich hoher Umsatz und die Anzahl an großvolumigen Einzeltransaktionen. Mit einem ebenfalls hohen, aber leicht rückläufigem Transaktionsvolumen haben die Top 7 Märkte ein sehr positives Halbjahresergebnis erzielt. Bei insgesamt 13,22 Mrd. € beträgt der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ca. 10% und verzeichnet somit das zweithöchste Transaktionsvolumen der letzten 10 Jahre. Der Berliner Investmentmarkt hat mit 5,13 Mrd. € (+63%) ein neues Rekordergebnis erzielt und ist somit maßgeblich für das positive Halbjahresergebnis verantwortlich. Neben Berlin kann Köln noch einen Umsatzzuwachs von 24% erzielen. In Hamburg wurde die Hälfte des Transaktionsvolumens aus dem Vorjahr erzielt und entspricht mit -52% den stärksten Rückgang unter den Top 7. Trotz eines geringeren Investmentvolumens in Deutschland und einigen Top 7 Märkten ist die nationale und internationale Nachfrage nach gewerblichen Immobilien ungebrochen hoch. Eine zunehmende Verlagerung auf die Risikoklasse „value-add“ wird in den Halbjahreszahlen in der Einzelanalyse deutlich.

Transaktionsvolumen Deutschland nach Asset-Klassen



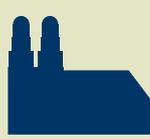
Frankfurt

87 % ↗



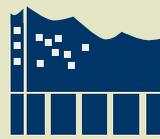
Berlin

73 % ↗



München

71 % ↗



Hamburg

57 % ↘



Düsseldorf

48 % ↘



Stuttgart

Handel 48 % ↗



Köln

42 % ↘

Stärkste Assetklasse Büro



PROGNOSE
BÜRO
Q4/2019



PROGNOSE
RETAIL
Q4/2019

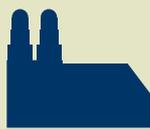


PROGNOSE
LOGISTIK
Q4/2019



Berlin

2,80 % ↘



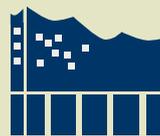
München

2,90 % ↘



Frankfurt

2,95 % ↘



Hamburg

3,00 % ↘



Düsseldorf

3,10 % ↘



Stuttgart

3,20 % ↘



Köln

3,25 % ↘

TOP 7 Spitzenrendite (netto, Durchschnitt): 3,03 %

Die weiterhin anhaltende Angebotsknappheit im Core Bürosegment lassen die Nettoanfangsrenditen an allen Top 7 Märkten im Durchschnitt auf 3,03% sinken. Neben Berlin und München hat nun auch Frankfurt die Renditeschwelle von 3% unterschritten und ist somit innerhalb von 12 Monaten um weitere 20 Basispunkte gesunken. Am stärksten fiel die Spitzenrendite am Standort Köln (-35 Basispunkte) und notiert mit aktuell 3,25% nahezu auf dem Niveau von Stuttgart. Zum Halbjahr wird jedoch ersichtlich, dass die Spitzenrenditen an den Top 7 keine signifikanten Renditekompressionen auf dem Niveau der letzten 24 Monate erfahren werden. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2018 sank die durchschnittliche Spitzenrendite noch um 17 Basispunkte, seit dem 4. Quartal 2018 allerdings nur noch um 3 Basispunkte. Als entscheidender Preistreiber werden somit die eingepreisten Mietsteigerungspotenziale der Investoren eine immer bedeutendere Rolle einnehmen.



PROGNOSE
Q4/2019

*Veränderung zum I.Halbjahr 2018 ↗ Veränderung zum I. Halbjahr 2018 (gestiegen/gesunken)