

Frankfurt am Main, 31. Juli 2019

## Catella: Top-7-Büromärkte erzielen im 1. Halbjahr 2019 ein Vermietungsergebnis von 1,87 Mio. m<sup>2</sup>, Nettoanfangsrenditen fallen auf 3 %, Liquidität trifft auf verhaltene Konjunkturaussichten

Der Büroflächenumsatz an den deutschen Top-7-Bürostandorten München, Frankfurt, Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Köln, Stuttgart ist im ersten Halbjahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr um rund 9 % auf 1,87 Mio. m<sup>2</sup> gestiegen. Hauptausschlaggebend für das positive Vermietungsergebnis sind die zahlreichen Großabschlüsse und der überdurchschnittliche Büroumsatz in Hamburg, so der aktuelle Marktbericht von Catella Research. Danach konnten alle Standorte Umsatzzuwächse verbuchen. Lediglich München verzeichnet einen Umsatzrückgang von knapp 9 %, bleibt aber beim Büroflächenumsatz zweitstärkster Standort.

Die Leerstandsquote reduzierte sich an allen Top-7-Märkten und beträgt aktuell im Durchschnitt 3,6 % und ist damit 0,6 Prozentpunkte niedriger als im 1. Halbjahr 2018. Allerdings lässt die Dynamik beim Leerstandsabbau aufgrund steigender Bautätigkeit etwas nach. Neben Berlin nähern sich nun auch München und Stuttgart der 2-%-Schwelle an. Lediglich in Düsseldorf und Frankfurt liegt die Leerstandsquote mit rund 7 % deutlich höher.

Die Bürospitzenmieten haben in den vergangenen zwölf Monaten in allen Top-7-Märkten weiter zugelegt, allerdings in unterschiedlicher Ausprägung. Im Durchschnitt liegt sie Ende des 1. Halbjahres 2019 bei 31,61 €/m<sup>2</sup> und somit rund 5 % über dem Vorjahresniveau. Nach wie vor zählt Berlin zu den Standorten mit starken Mietpreissteigerungen (+8,4 %). Am stärksten stieg die Spitzenmiete in Köln. Hier liegt sie aktuell bei 24,75 €/m<sup>2</sup>, was einem Anstieg von 12,5 % entspricht. Die geringsten Wachstumsraten mit einem Plus von jeweils 0,50 €/m<sup>2</sup> waren in den Städten München und Stuttgart zu beobachten.

Mit einem Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeinvestmentmarkt von 24,3 Mrd. € in den ersten sechs Monaten des Jahres bleibt die Dynamik weiterhin hoch. „Trotz eines leichten Rückgangs von rund 5 % gegenüber dem Vorjahr ist dieses Ergebnis aufgrund des anhaltenden Handelsstreits zwischen USA und China und einer abschwächenden Wirtschaftsdynamik äußerst positiv zu bewerten“, so Prof. Dr. Thomas Beyerle, Head of Research Group bei Catella. „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“, so Prof. Dr. Thomas Beyerle weiter.

Frankfurt am Main, 31. Juli 2019

Mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 13,22 Mrd. € innerhalb der Top 7-Märkte beträgt der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr lediglich circa 10 %. Das ist das zweithöchste Ergebnis der vergangenen zehn Jahre. Daran hat der Berliner Investmentmarkt mit einem Rekordergebnis von 5,13 Mrd. € (+63 %) den entscheidenden Anteil.

Unabhängig von dem leicht gesunkenen Investmentvolumens ist die nationale und internationale Nachfrage nach gewerblichen Immobilien weiterhin hoch. „Eine zunehmende Verlagerung auf die Risikoklasse "value-add" wird in den Halbjahreszahlen in der Einzelanalyse deutlich“, so Beyerle weiter.

Durch die weiterhin anhaltende Angebotsknappheit im Core-Bürosegment sind die Nettoanfangsrenditen in den Top 7-Märkten im Durchschnitt auf 3,03 % gesunken. Neben Berlin und München hat nun auch Frankfurt die Renditeschwelle von 3 % unterschritten. Am stärksten fiel die Spitzenrendite am Standort Köln (-35 Basispunkte) und notiert mit aktuell 3,25 % nahezu auf dem Niveau von Stuttgart.

„Es gibt weiterhin gute Argumente an der Stabilität und Attraktivität der Asset Klasse Commercial nicht zu zweifeln, gleichzeitig werden wir in den kommenden Wochen und Monaten etliche Stimmungen und Prognosen zu einer drohenden Trendumkehr der den Immobilienmärkten vorausseilenden Konjunkturindikatoren an den Finanz- und Kapitalmärkten erhalten“, umschreibt Beyerle die Gemengelage mit Blick auf die Zeit bis zum Jahresende. In der Kurzfassung: Liquidität trifft auf wirtschaftliche Abkühlung.

Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte:

Kontakt Unternehmen  
CATELLA  
Prof. Dr. Thomas Beyerle  
Head of Group Research  
T 069 3101930 220  
thomas.beyerle@catella.de  
www.catella.com

Kontakt Presse  
Targa Communications GmbH  
Dr. Heinrich Raatschen  
T 069 153 24 21 15  
hr@targacommunications.de  
www.targacommunications.de