

Top-7-Standorte

MARKTBERICHT | Q 1-2 2022
» INVESTMENT | BÜROMARKT



”
Vom Nachholbedarf beflügelt, bewegen sich die Büroflächenumsätze der Top-7-Standorte wieder auf Vorkrisenniveau. Die Zinserhöhung dämpft aktuell zwar das Transaktionsgeschehen, bis Jahresende dürfte die Dynamik auf den Investmentmärkten aber wieder an Schwung gewinnen.

Andreas Rehberg
Geschäftsführer und Sprecher von GPP
Grossmann & Berger

Überblick



INVESTMENT

	HAMBURG	BERLIN	DÜSSELDORF	KÖLN	FRANKFURT	STUTTGART	MÜNCHEN	TOP-7
TRANSAKTIONSVOLUMEN [Mio. €]	2.500	4.100	1.485	600	3.243	643	1.324	13.895
GGÜ. VORJAHR [%]	+129	-5	+61	-25	+75	+43	-57	+12
ANTEIL INTERN. INVESTOREN [%]	73	71	82	37	52	72	17	62
ANTEIL ASSETKLASSE BÜRO [%]	80	63	90	63	86	75	59	74
SPITZENRENDITE BÜRO [%]	2,60	2,85	2,80	2,70	3,00	2,70	2,70	2,76
GGÜ. VORJAHR [%-Pkt.]	0,00	0,20	-0,10	-0,30	0,10	-0,40	-0,30	-0,11
SPITZENRENDITE GESCHÄFTSHÄUSER [%]	2,70	3,00	3,40	3,30	3,00	2,80	2,50	2,96
GGÜ. VORJAHR [%-Pkt.]	±0,00	+0,20	±0,00	±0,00	+0,10	±0,00	+0,05	+0,05
SPITZENRENDITE LOGISTIK [%]	3,30	3,20	3,45	3,20	3,80	3,50	3,10	3,36
GGÜ. VORJAHR [%-Pkt.]	-0,50	-0,30	-0,30	-0,40	+0,20	-0,50	-0,50	-0,33

ÜBERBLICK – AUF DEN PUNKT

INVESTMENT

- » Transaktionsvolumen über Vorjahresniveau: 13,9 Mrd. € (+12 % ggü. Vorjahr)
- » Spitzenrendite von Büroimmobilien an einigen Top-7-Standorten gestiegen: 2,76 %
- » Druck auf Logistikrendite lässt nach: 3,36 % (-0,33%-Punkte ggü. Vorjahr)
- » Assetklasse Büro weiterhin am beliebtesten bei den Investoren: 74 %

BÜROVERMIETUNG

FLÄCHENUMSATZ [m ²]	305.000	323.000	164.600	220.000	216.200	214.000	378.000	1.820.800
GGÜ. VORJAHR [%]	+36	+6	+68	+57	+13	+316	+76	+49
Ø-MIETE [€/m ² mtl. netto]	20,60	30,00	17,10	17,80	22,60	16,40	23,50	-
GGÜ. VORJAHR [%]	+15	+9	+4	+3	+3	+1	+5	-
SPITZENMIETE [€/m ² mtl. netto]	32,50	41,80	29,00	27,00	46,20	29,40	41,00	-
GGÜ. VORJAHR [%]	+5	+9	+2	+4	+3	+18	+5	-
LEERSTAND [m ²]	525.500	870.000	549.000	215.000	939.600	322.000	1.125.000	4.546.100
GGÜ. VORJAHR [%]	-2	+71	+2%	-17	-5	+26	+42	+17
LEERSTANDSQUOTE [%]	3,8	4,2	7,4	2,7	8,0	3,8	4,8	4,8
GGÜ. VORJAHR [%-Pkt.]	±0,0	+1,6	±0,0	-0,6	-0,5	+0,7	+1,4	+0,65
FERTIGSTELLUNGEN 2022+2023 [m ²]	549.000	1.009.000	257.100	220.000	404.800	276.371	850.000	3.566.000
VORVERMIETUNGSQUOTE [%]	76	61	66	70	37	47	56	59

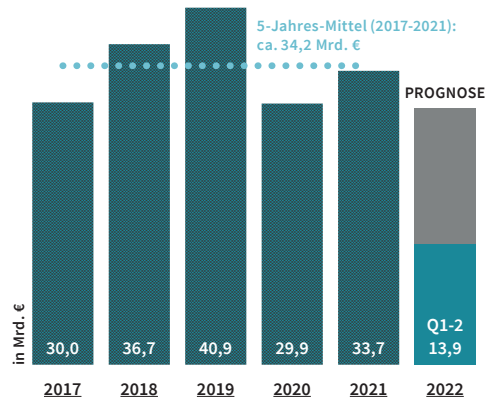
BÜROVERMIETUNG

- » Flächenumsatz auf Vor-Corona-Niveau: 1,8 Mio. m² (+49 % ggü. Vorjahr)
- » Leerstandsquote leicht angestiegen: 4,8 % (+0,7%-Punkte ggü. Vorjahr)
- » Mietpreissteigerungen an allen Top-7-Standorten – Durchschnitts- und Spitzenmieten
- » Vorvermietungsquoten im Vorjahresvergleich leicht gesunken

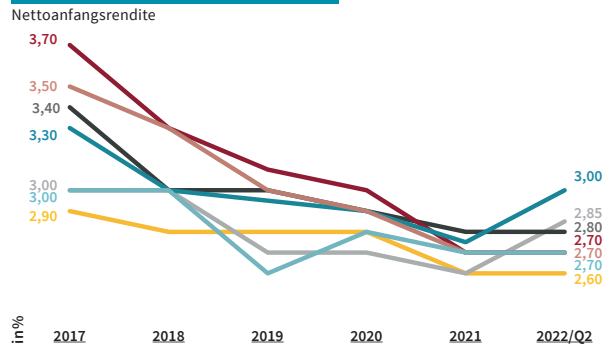
Investment



TRANSAKTIONSVOLUMEN



SPITZENRENDITE BÜRO



BERLIN DÜSSELDORF FRANKFURT HAMBURG KÖLN MÜNCHEN STUTTGART

TOP-10-TRANSAKTIONEN

- FRANKFURT „MARIENTURM“** >> > 800 Mio. €
 Taunusanlage 9+10
 Käufer: DWS
 Verkäufer: Aermont Capital
- BERLIN „SONY CENTER“** >> ca. 677 Mio. €
 Potsdamer Platz 2
 Käufer: Norges Bank Investment Management
 Verkäufer: Oxford Properties/Madison International
- MÜNCHEN „OLYMPIA BUSINESS CENTER“** >> ca. 300 Mio. €
 Georg-Brauchle-Ring 23-25
 Käufer: Athos Family Office
 Verkäufer: Europa Capital/Bayern Projekt
- BERLIN „GALERIE LAFAYETTE“** >> > 300 Mio. €
 Friedrichstraße 76-78
 Käufer: Tishman Speyer
 Verkäufer: Allianz Real Estate
- FRANKFURT „MAIN TOWER“** (Erbbaurecht) >> ca. 232 Mio. €
 Neue Mainzer Straße 52-58
 Käufer: Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba)
 Verkäufer: Helicon Verwaltungsgesellschaft
- HAMBURG „KLÖPPERHAUS“** >> > 160 Mio. €
 Mönckebergstraße 3
 Käufer: Tishman Speyer
 Verkäufer: Württembergische Lebensversicherung
- MÜNCHEN** >> ca. 160 Mio. €
 Lauchstädter Straße 5-11
 Käufer: CV Real Estate
 Verkäufer: JP Morgan
- MÜNCHEN „QUADRIGA“** >> ca. 121 Mio. €
 Apianstraße 2-20
 Käufer: Apollo Global Management
 Verkäufer: Arountown
- BERLIN „SHERATON“** >> ca. 116 Mio. €
 Lützowufer 15
 Käufer: Deutsche Finance International/Cells Group
 Verkäufer: Archer Hotel Capital/Event Hotels
- HAMBURG „EDGE ELBSIDE“** >> > 100 Mio. €
 Amerigo-Vespucci-Platz 2
 Käufer: Ampega Asset Management
 Verkäufer: HanseMerkur Grundvermögen

INVESTMENT – AUF DEN PUNKT

- » Solides Transaktionsvolumen dank Sonder-
effekten: 13,9 Mrd. € (+12 % ggü. Vorjahr)
- » Transaktionsvolumina sehr differenziert:
Hamburg (+129 %) | Frankfurt (+75 %) | Düs-
seldorf (+61 %) | Stuttgart (+43 %) | Berlin
(-5 %) | Köln (-25 %) | München (-57 %)
- » Berlin trotz vergleichsweise schwachem
Halbjahr auf dem Spitzenplatz beim TAV:
Berlin (4,1 Mrd. €) | Frankfurt (3,2 Mrd. €) |
Hamburg (2,5 Mrd. €) | Düsseldorf (1,5 Mrd. €)
| München (1,3 Mrd. €) | Stuttgart (0,6 Mrd. €) |
Köln (0,6 Mrd. €)
- » Büroimmobilien stärkste Assetklasse: 74 %
- » Spitzenrenditen Büro teilweise gestiegen:
Frankfurt (3,00 %) | Berlin (2,85 %) |
Düsseldorf (2,80 %) | Köln (2,70 %) |
Stuttgart (2,70 %) | München (2,70 %) |
Hamburg (2,60 %)
- » Internationale Investoren sehr aktiv:
62 % (+26 %-Punkte ggü. Vorjahr)
- » Angesichts der vorherrschenden Un-
sicherheiten und des gestiegenen Zins-
niveaus wurden viele laufende Prozesse
unterbrochen und müssen neu verhandelt
werden. Zum Ende des Jahres wird mit einer
Wiederbelebung des Marktes gerechnet

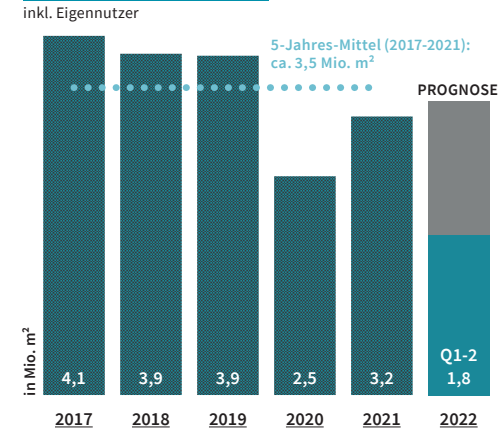
Büromarkt



TOP-10-VERTRÄGE

- | | | | | | |
|----------|--|--------------------------------------|-----------|---|--------------------------------------|
| 1 | STUTT GART „ALLIANZ PARK“
Allianz (Eigennutzer)
Heißbrühlstraße | >> 65.000 m² | 6 | FRANKFURT „KREISLER“
Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (Eigennutzer)
Ludwig-Erhard-Straße 7, Eschborn | >> 28.000 m² |
| 2 | KÖLN
Öffentliche Institution
Standort nördlich der Innenstadt | >> 45.000 m² | 7 | STUTT GART „W 11“
Komm.ONE
Weissacher Straße 11 | >> 21.500 m² |
| 3 | BERLIN
BIM (Eigennutzer)
Otto-Braun-Straße 70-72 | >> 40.000 m² | 8 | STUTT GART „ATLANTA“
Ed. Züblin (Eigennutzer)
Vaihinger Str. 131 | >> 21.400 m² |
| 4 | KÖLN
Stadt Köln
Leonhard-Tietz-Straße 1 | >> 38.800 m² | 9 | MÜNCHEN „AER“
Bosch Building Technologies
Fritz-Schäffer-Straße 9 | >> 20.000 m² |
| 5 | HAMBURG „DEUTSCHLANDHAUS“
Hamburger Sparkasse
Dammthorstraße 1 | >> 30.800 m² | 10 | DÜSSELDORF „YORCKS“
Volkshochschule Düsseldorf
Yorckstraße 19-29 | >> 17.600 m² |

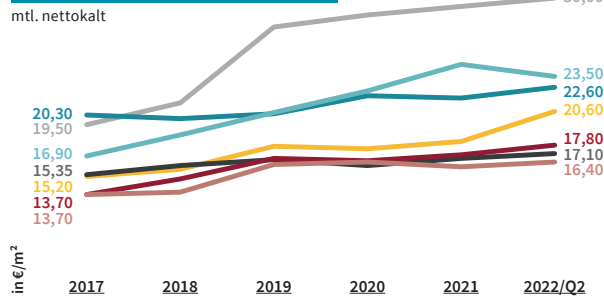
FLÄCHENUMSATZ



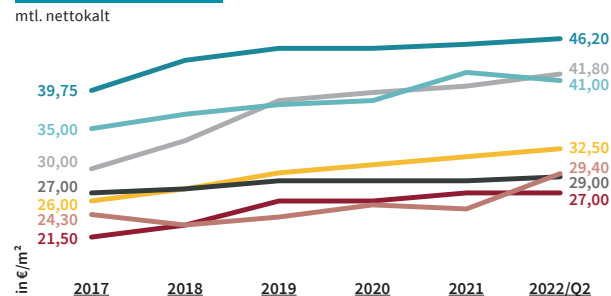
BÜROMARKT – AUF DEN PUNKT

- » **Flächenumsatz** auf Vor-Corona-Niveau: 1,8 Mio. m² (+49 % ggü. Vorjahr)
- » **FU-Zuwächse** an allen Standorten: München (378.000 m², +76 %) | Berlin (323.000 m², +6 %) | Hamburg (305.000 m², +36 %) | Köln (220.000 m², +57 %) | Frankfurt (216.200 m², +13 %) | Stuttgart (214.200 m², +316 %) | Düsseldorf (164.600 m², +68 %)
- » Überwiegend gesunde **Leerstandsrate**: Köln (2,7 %) | Stuttgart (3,8 %) | Hamburg (3,8 %) | Berlin (4,2 %) | München (4,8 %) | Düsseldorf (7,4 %) | Frankfurt (8,0 %)
- » **Flächenangebot** wächst: 3,6 Mio. m² Fertigstellungsvolumen 2022/2023 – Vorvermietungsquote: 59 %
- » **Durchschnitts- und Spitzenmieten** weiter gestiegen
- » **Nachholeffekte** bei durch die Pandemie geschobenen Entscheidungsprozessen und **großvolumige Mietvertragsabschlüsse** an einigen Standorten führten zu einem Flächenumsatz auf Vor-Krisen-Niveau. Zum Jahresende wird ein Flächenumsatz über dem des Vorjahres erwartet.

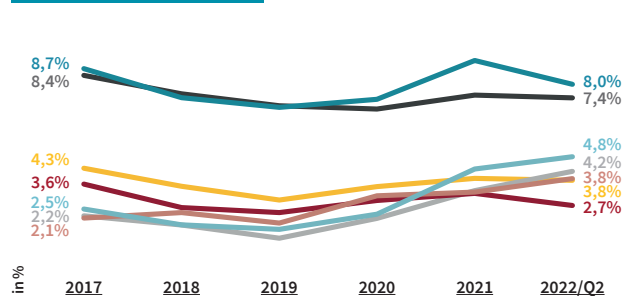
DURCHSCHNITTMIETE



SPITZENMIETE



LEERSTANDSRATE



Investment Hamburg

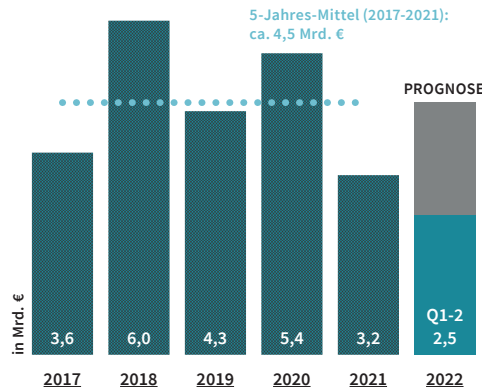
Moin!



Bisher prägt vor allem die Übernahme des Alstria-Portfolios den Hamburger Investmentmarkt. Sobald sich Käufer und Verkäufer im neuen Marktumfeld orientiert haben, dürfte das Transaktionsgeschehen wieder an Fahrt aufnehmen.

Jens Mollenhauer
Referent Research
Tel . +49 40 350 802 231
j.mollenhauer@grossmann-berger.de

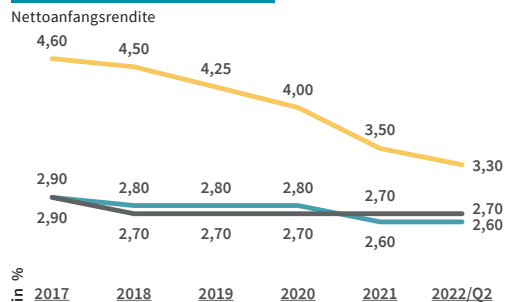
TRANSAKTIONSVOLUMEN



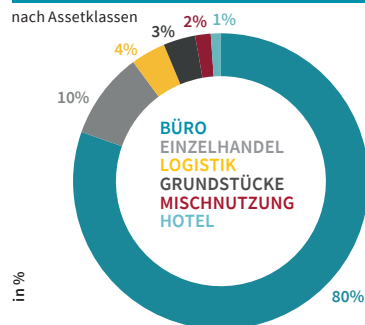
HAMBURG – AUF DEN PUNKT

- » Alstria-Sondereffekt trägt **Transaktionsvolumen**: 2,5 Mrd. € (+129% ggü. Vorjahr)
- » Büroimmobilien erneut Spitzenreiter unter den **Assetklassen**: 80%
- » Druck auf **Renditen** nimmt ab: Büroimmobilien 2,60% (±0,0%-Punkte) | Industrie- und Logistikimmobilien 3,30% (-0,5%-Punkte) | Geschäftshäuser 2,70% (±0,0%-Punkte)
- » **Größte Einzeltransaktion** des ersten Halbjahres: „Klöpperhaus“ (Mönckebergstraße 3, City) – über 160 Mio. €
- » **Stärkste Käufergruppe**: Fondsmanager (64%)
- » **Stärkste Verkäufergruppe**: Börsennotierte Immobilieninvestments-AG/REIT (64%)
- » **Ausländische Investoren** durch Alstria-Übernahme mit hohem Anteil: 73% (+58%-Punkte ggü. Vorjahr)

SPITZENRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN



AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN

- 1 **„KLÖPPERHAUS“** >> > 160 Mio. €
Mönckebergstraße 3
Käufer: Tishman Speyer
Verkäufer: Württembergische Lebensversicherung
- 2 **„EDGE ELBSIDE“** >> > 100 Mio. €
Amerigo-Vespucci-Platz 2
Käufer: Ampega Asset Management
Verkäufer: HanseMercur Grundvermögen
- 3 **GEWERBEGRUNDSTÜCK** >> ca. 70 Mio. €
Seehafenstraße
Käufer: Projektentwickler
Verkäufer: Corporate

Büromarkt Hamburg

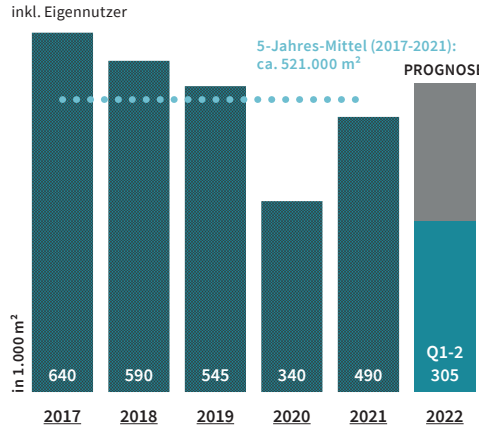
Moin!



Mit einem deutlichen Umsatzplus erreichte der Hamburger Büromarkt das zweithöchste Halbjahresergebnis nach dem Vorkrisenjahr 2019. Die gute Absorption von Neubauf lächen führte zu neuen Höchstwerten bei den Büromieten.

Anna Martens
Referentin Research
Tel . +49 40 350 802 615
a.martens@grossmann-berger.de

FLÄCHENUMSATZ



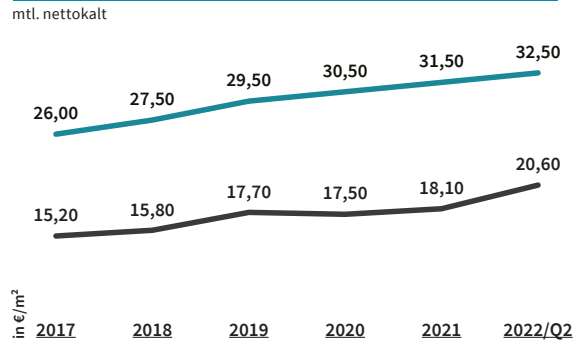
HAMBURG – AUF DEN PUNKT

- » **Flächenumsatz** steigerte sich um mehr als ein Drittel (+36 % ggü. Vorjahr) auf 305.000 m²
- » **Registrierte Abschlüsse:** +10 % ggü. Vorjahr
- » **Eigennutzeranteil** erhöht sich gegenüber Vorjahreszeitraum auf 12 %
- » **Spitzenmieten** mit neuem Höchstwert: 32,50 €/m²/Monat (+4,8 % ggü. Vorjahr)
- » **Durchschnittsmiete** erstmals über 20-Euro-Marke: 20,60 €/m²/Monat (+15,1 % ggü. Vorjahr)
- » **Umsatzstärkste Branche:** Information/Telekommunikation (40.600 m², 13,3 %)
- » **Büroflächenangebot** stabil gegenüber Vorjahr: 3,8 %
- » **Fertigstellungsvolumen** in 2023 verdoppelt sich gegenüber Vorkrisenjahr 2019: 347.000 m² (2022: 202.000 m²)
- » Die Anmietungsüberlegungen der Unternehmen, die 2020/2021 zurückgestellt wurden, werden derzeit aktiv vorangetrieben, so dass der **Jahresflächenumsatz** das Vorkrisenniveau von 2019 mit rund **550.000 m²** erreichen könnte. Die zuletzt stark gestiegenen Werte für Spitzen- und Durchschnittsmiete werden sich bis Jahresende auf dem gegenwärtig hohen Niveau stabilisieren.

TOP-3-VERTRÄGE

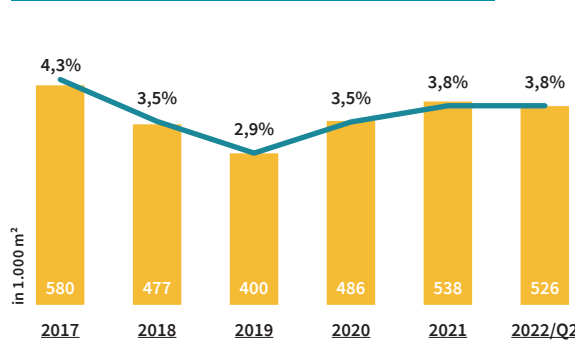
- HAMBURGER SPARKASSE**
„Deutschlandhaus“, Dammtorstraße 1
» ca. 30.800 m²
- VTG**
„Baufeld 101“, Versmannstraße
» ca. 11.500 m²
- KASSE.HAMBURG**
Gasstraße 27
» ca. 8.900 m²

SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETEN



SPITZENMIETE DURCHSCHNITTMIE TE

LEERSTAND UND LEERSTANDSRATE



Investment Berlin

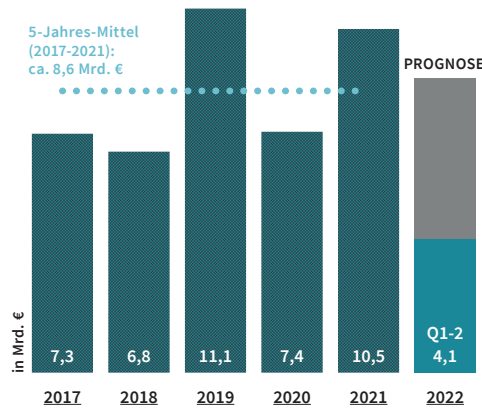


Hallo!

Die Volatilität des Zinsniveaus führt zu Unsicherheiten innerhalb des Transaktionsprozesses. Insgesamt ist die Dynamik der Hauptstadt aber ungebrochen und viele größere Prozesse laufen im 2. Halbjahr nach einer Phase der Neuorientierung wieder an.

Jan Blaheta
Immobilienberater Investment
Tel. +49 30 202 953 32
j.blaheta@grossmann-berger.de

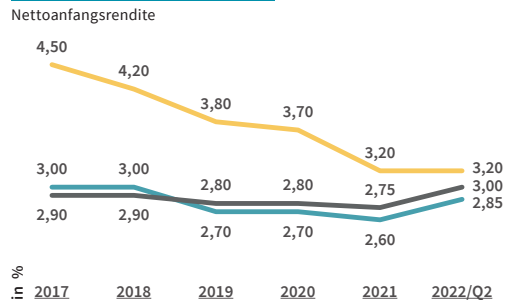
TRANSAKTIONSVOLUMEN



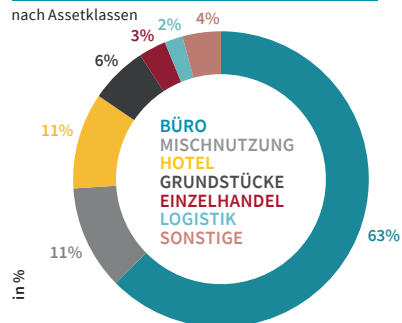
BERLIN – AUF DEN PUNKT

- » **Transaktionsvolumen** leicht gesunken: 4,1 Mrd. € (-5% ggü. Vorjahr)
- » **Büroimmobilien** stärkste Assetklasse: 63%
- » **Umsatz im CBD:** ca. 1,54 Mrd. €, 38%
- » **Größte Transaktion:** 50% Anteilsübernahme des „Sony Center“ (Potsdamer Platz 2) – ca. 680 Mio. €
- » **Stärkste Käufergruppe:** Fondsmanager (26%)
- » **Stärkste Verkäufergruppe** waren börsennotierte Immobilieninvestment-AG/REIT: 31%
- » Trend von **internationalen Investments** ging auf hohem Niveau weiter: 71%
- » Für **2022** wird ein **Transaktionsvolumen** von rund 9 Mrd. € erwartet und damit im Bereich des Fünf-Jahres-Mittels.

SPITZENRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN



AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN

- 1 **„SONY CENTER“** >> ca. 677 Mio. €
Potsdamer Platz 2
Käufer: Norges Bank Investment Management
Verkäufer: Oxford Properties/Madison International
- 2 **„GALERIE LAFAYETTE“** >> > 300 Mio. €
Friedrichstraße 76-78
Käufer: Tishman Speyer
Verkäufer: Allianz Real Estate
- 3 **„SHERATON“** >> ca. 116 Mio. €
Lützowufer 15
Käufer: Deutsche Finance International/Cells Group
Verkäufer: Archer Hotel Capital/Event Hotels

Büromarkt Berlin



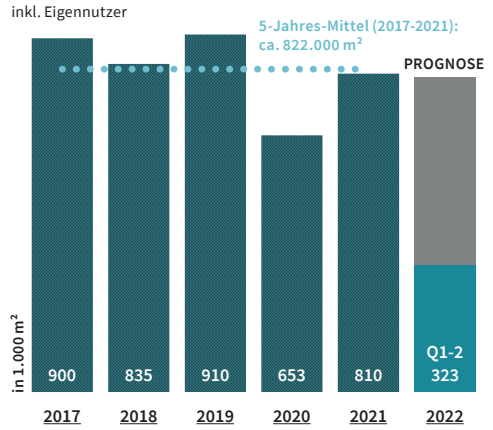
Hallo!



Der Berliner Büromarkt trotz dem schwierigen Marktumfeld im 1. Halbjahr mit einem soliden Flächenumsatz. Wichtiger Stabilitätsanker ist die öffentliche Hand aber auch die konstante Nachfrage aus der IT-, sowie der Bau- und Immobilienbranche.

Jan Blaheta
Immobilienberater Investment
Tel . +49 30 202 953 32
j.blaheta@grossmann-berger.de

FLÄCHENUMSATZ



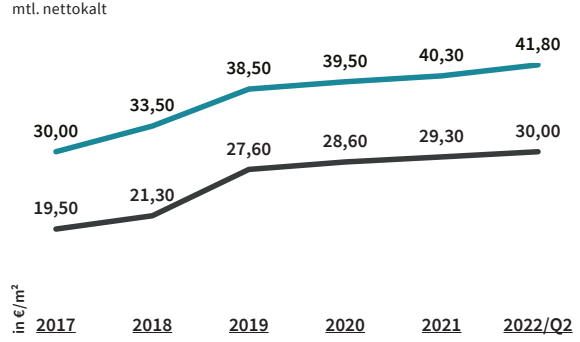
BERLIN – AUF DEN PUNKT

- » Solider **Flächenumsatz** zum Halbjahr: 323.000 m² (+6% ggü. Vorjahr)
- » **Spitzenmieten** mit neuem Höchstwert: 41,80 €/m²/Monat (+9% ggü. Vorjahr)
- » **Durchschnittsmiete** ebenfalls deutlich gestiegen: 30,00 €/m²/Monat (+9% ggü. Vorjahr)
- » Öffentliche Verwaltung erneut **größter Abnehmer** von Büroflächen: 21%
- » **Leerstand** gestiegen: 4,2%, ca. 870.000 m²
- » **Geplante Fertigstellungen** (2022/2023): 1.009.000 m²
- » Für 2022 wird ein **Büroflächenumsatz** von rund 800.000 m² erwartet.

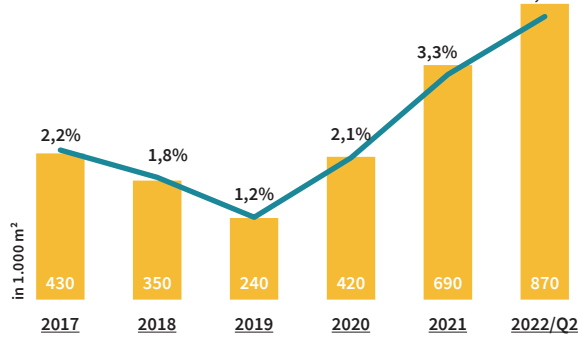
TOP-3-VERTRÄGE

- 1 BERLINER IMMOBILIENMANAGEMENT (EIGENNUTZER)**
Otto-Braun-Straße 70-72
» ca. 40.000 m²
- 2 SIEMENS MOBILITY**
Wagner-Régeny-Straße 2-9
» ca. 16.000 m²
- 3 BAMF (ERWEITERUNG)**
Badensche Straße 28
» ca. 5.500 m²

SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN



LEERSTAND UND LEERSTANDSRATE



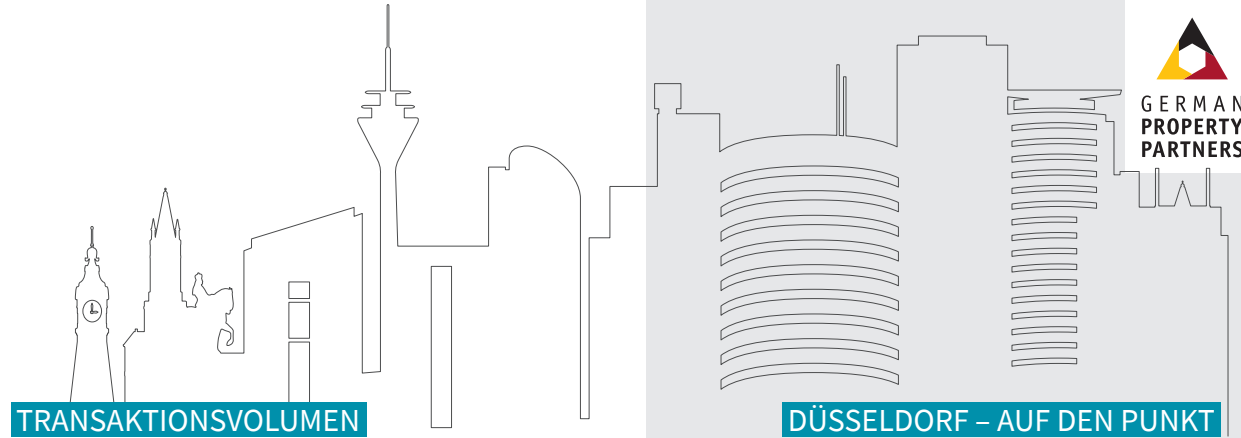
Investment Düsseldorf



Tach!

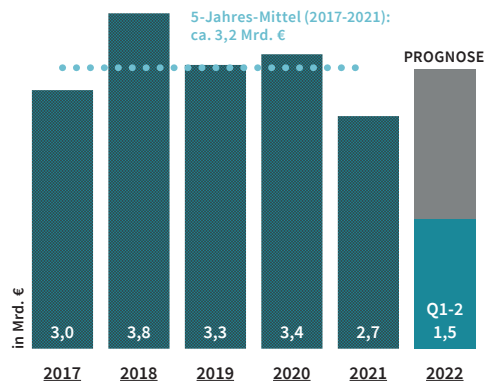
Das Transaktionsgeschehen am Düsseldorfer Investmentmarkt wird von der großvolumigen Übernahme des Alstria-Portfolios durch Brookfield im 1. Quartal getragen und bildet nicht das tatsächliche Marktgeschehen ab.

Paulina Wingenroth
Head of Research | Investment
Tel . +49 211 58 59 89 12
p.wingenroth@anteon.de



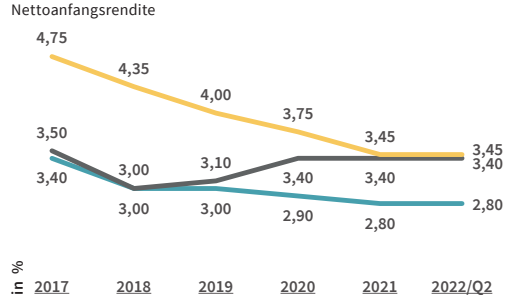
TRANSAKTIONSVOLUMEN

DÜSSELDORF – AUF DEN PUNKT

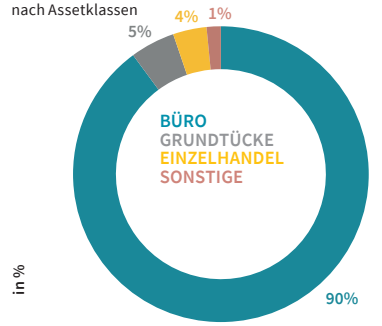


- » **Transaktionsvolumen** von rund 1,48 Mrd. € überschritt das Vorjahresergebnis um 61 %
- » Nachfrage nach der **Assetklasse** Büroimmobilien blieb traditionell am höchsten: 90 %
- » Umsatz im **CBD** erreichte zum Quartalsende 97 Mio. €: ca. 7 %
- » **Größte Transaktion** war die Alstria-Übernahme durch Brookfield (20 Objekte, rd. 750 Mio. €)
- » **Stärkste Käufergruppe** waren Asset- und Fondsmanager: 74 %
- » Auf **Verkäuferseite** setzten sich Börsennotierte Immobilieninvestment-AG/REIT durch: 79 %
- » **Ausländische Investoren** investierten sehr aktiv in Gewerbeimmobilien: ca. 1,22 Mrd. €
- » Die **Prognose** für das Jahr 2022 liegt bei einem Transaktionsvolumen von rund 3,2 Mrd. €.

SPITZENRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN



AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN

- 1 „L4“
Lippestraße 4/4a
Käufer: Becken Invest
Verkäufer: Vertraulich
» VERTRAULICH
- 2 „BUSINESS PARK“
Heltdorfer Straße 2-6/12-22
Käufer: Sirius Real Estate
Verkäufer: M7
» ca. 40 Mio. €
- 3 „K8“
Kanzlerstraße 8
Käufer: CLS Holdings
Verkäufer: Alstria Office REIT-AG
» ca. 25 Mio. €

Büromarkt Düsseldorf



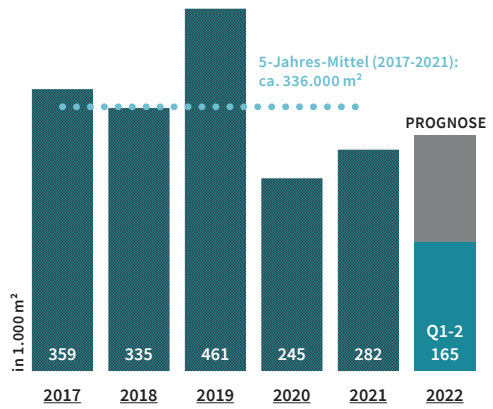
Tach!

Nach einem guten ersten Halbjahr spricht vieles dafür, dass die Nachfrage in der zweiten Jahreshälfte weiterhin dynamisch bleiben dürfte und gewisse Nachholeffekte aufgrund von aufgeschobenen Anmietungen zu erwarten sind.

Daniela Morsek
 Research Bürovermietung
 Tel . +49 211 58 58 89 61
 d.morsek@anteon.de

FLÄCHENUMSATZ

inkl. Eigennutzer



DÜSSELDORF – AUF DEN PUNKT

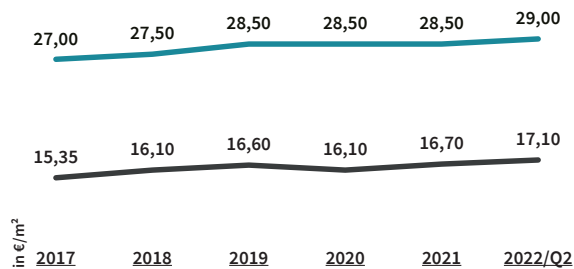
- » **Flächenumsatz** übertraf Vorjahresergebnis erheblich: 164.600 m² (+68% ggü. Vorjahr)
- » **Spitzenmiete** stieg ggü. dem Vorjahr um rund 2%: 29,00 €/m²/Monat
- » **Durchschnittsmieten** stiegen auf 17,10 €/m²/Monat (+4% ggü. Vorjahr)
- » **Öffentliche Hand** am umsatzstärksten: 40.400 m², 25%
- » **Büroflächenangebot** stieg um 2% auf 549.000 m² – Leerstandsrate: 7,4%
- » **Geplante Fertigstellungen** (2022/2023): 257.100 m²
- » Für 2022 ist ein Bürovermietungsvolumen von rund 300.000 m² realistisch.

TOP-3-VERTRÄGE

- VOLKSHOCHSCHULE DÜSSELDORF**
 „Yorcks“, Yorckstraße 19-29
 >> ca. 17.600 m²
- ERNST & YOUNG**
 „Pandion Rise“, Völklinger Straße 2
 >> ca. 14.700 m²
- BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF**
 Metro-Straße 1
 >> ca. 8.000 m²

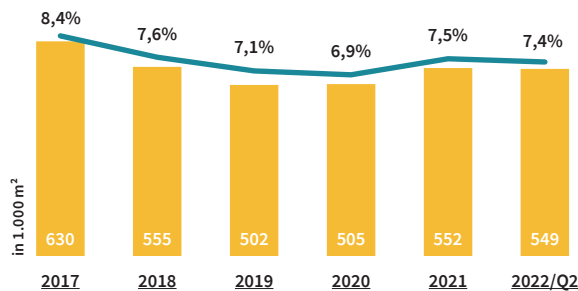
SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETEN

mtl. nettokalt



SPITZENMIETE DURCHSCHNITTMIETE

LEERSTAND UND LEERSTANDSRATE



Investment Köln

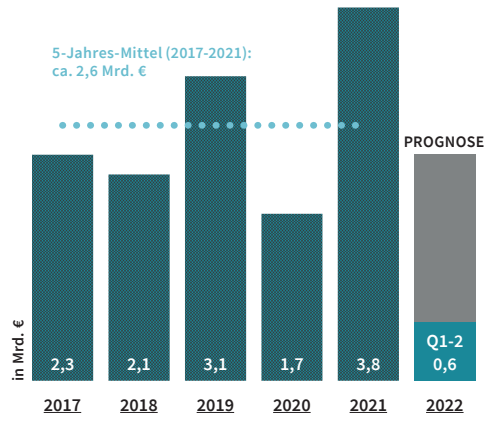


Hallo!

Inzwischen werden wieder vermehrt Verkaufsprozesse initiiert, die Transaktionsaktivitäten nehmen wieder zu.

Thorsten Neugebauer
Leitung Investment
Tel . +49 221 927 793 123
thorsten.neugebauer@greif-contzen.de

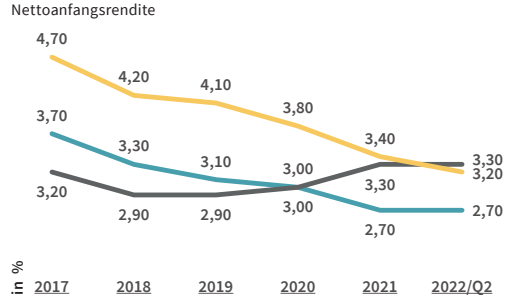
TRANSAKTIONSVOLUMEN



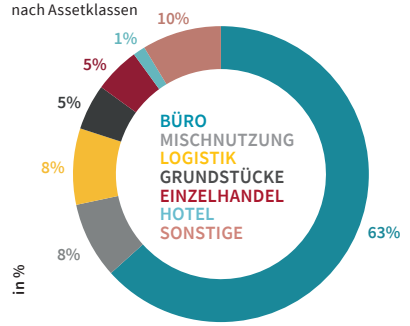
KÖLN – AUF DEN PUNKT

- » Das **Transaktionsvolumen** ist mit rund 600 Mio. € gegenüber dem Vorjahr um ca. 25% zurückgegangen
- » Mehrere Verkaufsprozesse wurden nach dem schnellen Zinsanstieg abgebrochen
- » **Stärkste Assetklasse:** Bürogebäude (63%)
- » Die Übernahme des Alstria-Portfolios durch Brookfield dominierte bislang den Investmentmarkt mit rund 160 Mio. € für vier Immobilien
- » Der langjährige Trend sinkender **Spitzenrenditen** hat ein Ende gefunden
- » **Spitzenrendite Büro:** 2,70% (+0,1%-Punkte ggü. 2022/Q1)
- » Im zweiten Halbjahr könnte der **Investmentmarkt** an **Dynamik** gewinnen, da offenbar zumindest einige Investoren einen Umgang mit den neuen Zinsen gefunden haben. Die **Spitzenrenditen** werden wahrscheinlich steigen.

SPITZENRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN



AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN

- 1 ALSTRIA-PORTFOLIO** >> > 150 Mio. €
4 Objekte im Marktgebiet
Käufer: Brookfield Properties
Verkäufer: Alstria Office REIT-AG
- 2 BÜRO NEUBAUPROJEKT** >> > 80 Mio. €
Schildergasse 56-58/Herzogstraße 2-12/Perlenpfuhl 39
Käufer: Union Investment
Verkäufer: Bauwens
- 3 BÜROGEBÄUDE IN RODENKIRCHEN** >> ca. 40 Mio. €
Vertraulich
Käufer: Vertraulich
Verkäufer: Vertraulich

Büromarkt Köln



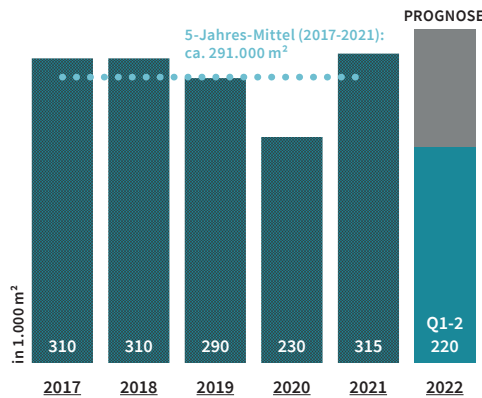
Morje!

Die Flächennachfrage ist solide und das Flächenangebot im Bestand ist schon wieder deutlich zurückgegangen.

Andreas Reul
Leitung Büroimmobilien
Tel . +49 221 937 793 220
andreas.reul@greif-contzen.de

FLÄCHENUMSATZ

inkl. Eigennutzer



KÖLN – AUF DEN PUNKT

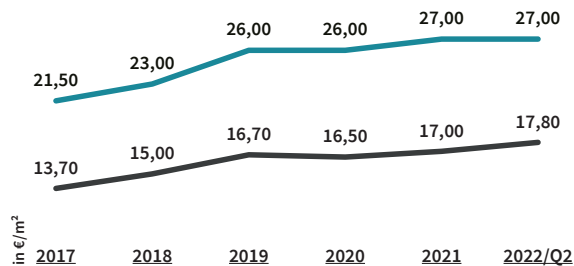
- » **Flächenumsatz** deutlich gestiegen: 220.000 m² (+57% ggü. Vorjahr)
- » **Drei Großabschlüsse** zwischen 16.000 m² bis 45.000 m²
- » **Flächenleerstand** sank auf 215.000 m² – 2,7% Leerstandsquote
- » Gestiegene Baukosten und geringes Flächenangebot ließen das **Mietpreisniveau** steigen
- » **Durchschnittsmiete** stieg auf 17,80 €/m²/Monat (+3,0% ggü. Vorjahr)
- » **Spitzenmiete**: 27,00 €/m²/Monat (+4,0% ggü. Vorjahr)
- » **Wichtige Nachfragegruppen**: öffentliche Einrichtungen, Bildungswesen und Industrieunternehmen
- » **Geplante Fertigstellungen** 2022: 130.000 m², 2023: 90.000 m²
- » Im **zweiten Halbjahr** könnte sich die Flächennachfrage etwas eintrüben. Dennoch dürfte der **Flächenumsatz** das Vorjahresniveau übertreffen. Die Mieten sind stabil bis steigend.

TOP-3-VERTRÄGE

- ÖFFENTLICHE INSTITUTION**
Standort nördlich der Innenstadt
» ca. 45.000 m²
- STADT KÖLN**
Leonhard-Tietz-Straße 1
» ca. 38.800 m²
- CBS COLOGNE BUSINESS SCHOOL**
Konrad-Adenauer Straße 25/Bahnstraße
» ca. 16.000 m²

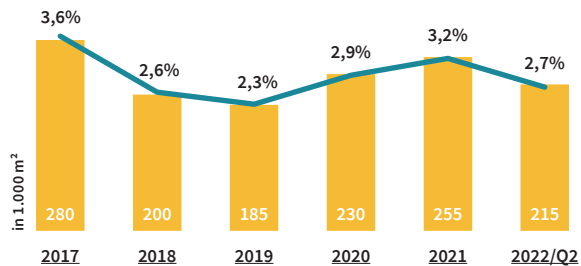
SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMieten

mtl. nettokalt



SPITZENMIETE DURCHSCHNITTMIE TE

LEERSTAND UND LEERSTANDSRATE



Investment Frankfurt

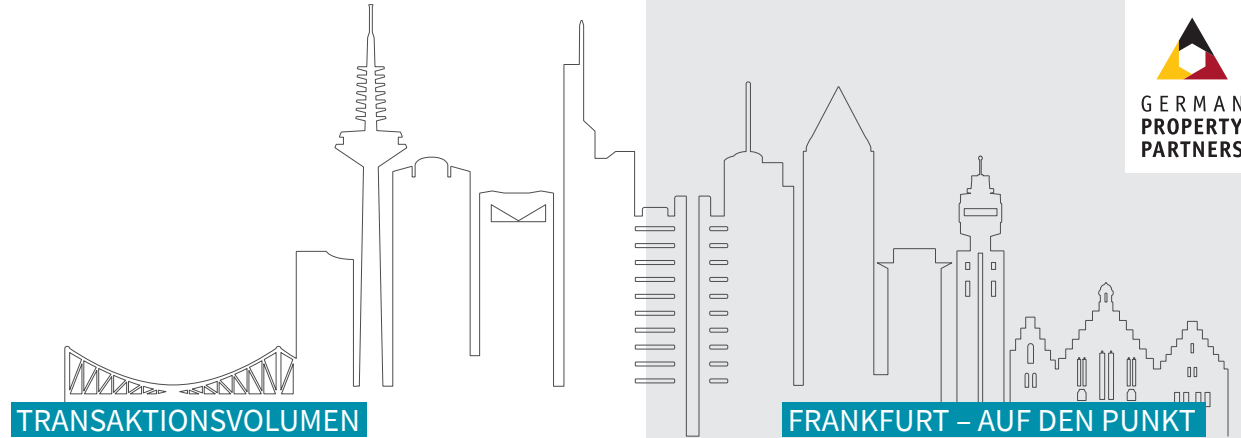


Quote!



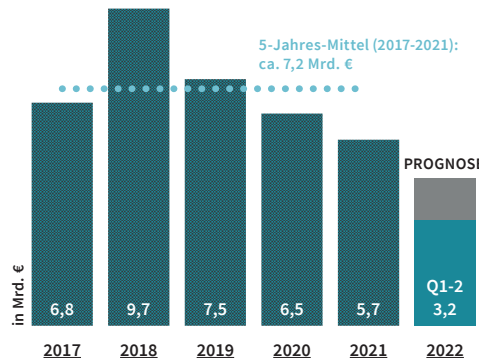
Die Preisvorstellungen der Parteien differieren zur Zeit so stark, dass Prozesse abgebrochen werden oder sich in die Länge ziehen. Wenn verkauft wird, dann meist unter den ursprünglichen Preisvorstellungen des Verkäufers, was den Anstieg der Renditen erklärt.

Marco Schade
 Head of Investment | Gesellschafter
 Tel. +49 69 907 44 87 41
 marco.schade@blackolive.de



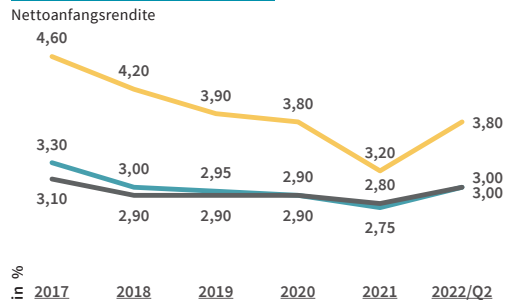
TRANSAKTIONSVOLUMEN

FRANKFURT – AUF DEN PUNKT

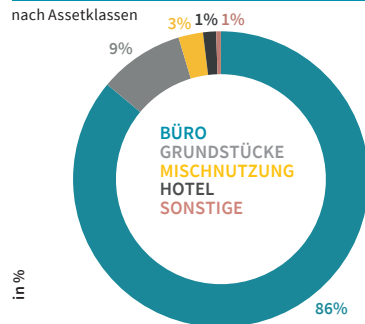


- » **Transaktionsvolumen** mit 3,2 Mrd. € rund 67% über Vorjahresniveau
- » Der Anteil von **Büroimmobilien** machte rund 86% des Gesamtvolumens aus
- » **Umsatz im CBD** lag bei ca. 2 Mrd. € (60%), u. a. durch Groß-Transaktion Marienturm
- » **Größte Transaktion** war der Verkauf des „Marianturm“ (Taunusanlage 9+10, Bankenviertel) mit über 800 Mio. €
- » **Stärkste Käufergruppe** waren Pensionskassen und Versorgungswerke, Pensionsfonds: 33%
- » **Stärkste Verkäufergruppe** waren nach Volumen Private-Equity-Fonds (34%) – Nach Anzahl börsennotierte Immobilieninvestment-AG (14) und Projektentwickler (13)
- » **Ausländische Investoren** waren wieder aktiv und für mehr als die Hälfte des Transaktionsvolumens verantwortlich.
- » Die **Prognose** für 2022 liegt bei rund 4,5 Mrd. €.

SPITZENRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN



AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN

- 1 **„MARIANTURM“** >> > 800 Mio. €
 Taunusanlage 9+10
 Käufer: DWS/NPS
 Verkäufer: Aermont Capital
- 2 **„MAIN TOWER“** (Erbbaurecht) >> ca. 232 Mio. €
 Neue Mainzer Straße 52-58
 Käufer: Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba)
 Verkäufer: Helicon Verwaltungsgesellschaft
- 3 **„KASTOR“** >> VERTRAULICH
 Platz der Einheit 1
 Käufer: Brookfield Asset Management
 Verkäufer: Alstria Office REIT-AG

Büromarkt Frankfurt



Quote!

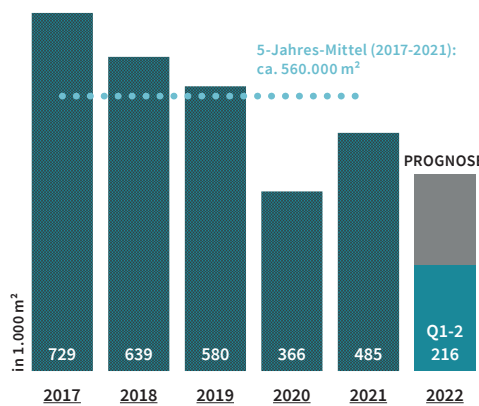
”

Die stark gestiegene Vermietungsleistung im mittleren Segment ist ein Indiz dafür, dass Unternehmen trotz der Krisen bereit sind Entscheidungen zu treffen. Insbesondere qualitativ hochwertige Objekte mit ESG-Konformität stehen dabei im Fokus der Nutzer.

Kevin T. Nguyen
Head of Brokerage | Gesellschafter
Tel . +49 69 907 44 87 26
kevin.nguyen@blackolive.de

FLÄCHENUMSATZ

inkl. Eigennutzer



FRANKFURT – AUF DEN PUNKT

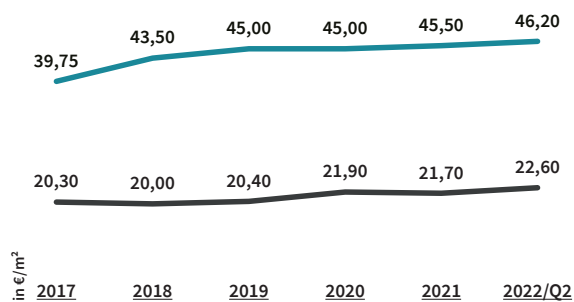
- » **Flächenumsatz** mit rund 216.200 m² ca. 16% über dem Vorjahreszeitraum, aber unter dem Vorkrisen-Niveau
- » **Spitzenmieten** in den letzten Monaten kontinuierlich gestiegen : 46,20 €/m²/Monat (+3%)
- » **Durchschnittsmieten** in Folge der jüngsten sehr hochpreisigen größeren Anmietungen auf 22,60 €/m²/Monat gestiegen (+3%)
- » Finanzdienstleister **stärkste Nachfragergruppe** (24%) – Öffentliche Hand auf Platz Zwei mit 16% – Berater schlossen die meisten Verträge
- » **Leerstand** wieder leicht gesunken – Gesamtmarkt: ca. 936.600 m², 8,0% – CBD: 5,3% – nur teilweise auf Grund von guter Vermietungsleistung – zusätzlich wenig Fertigstellungen, Bestandsmodernisierungen und Abriss/Neubau
- » **Geplante Fertigstellungen** 2022 mit rund 150.000 m² bis Ende 2022 unter Vorjahresniveau – 2023: ca. 250.000 m²
- » **Prognose** Büroflächenumsatz 2022: 400.000 m²

TOP-3-VERTRÄGE

- 1 GIZ (EIGENNUTZER)**
Ludwig-Erhard-Straße 7, Eschborn
» ca. 28.000 m²
- 2 CITIGROUP**
„TAURUS am Börsenplatz“, Börsenplatz 7-11
» ca. 10.100 m²
- 3 NOERR LLP**
„Central Parx“, Bockenheimer Landstraße 10
» ca. 8.500 m²

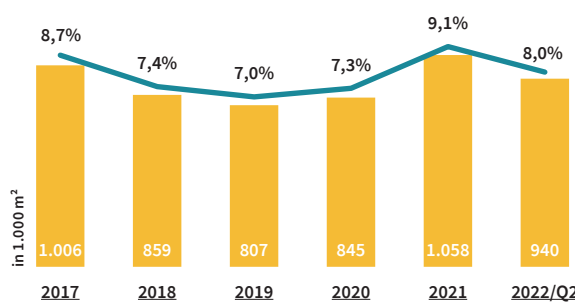
SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETEN

mtl. nettokalt



SPITZENMIETE DURCHSCHNITTMIETE

LEERSTAND UND LEERSTANDSRATE



Investment Stuttgart

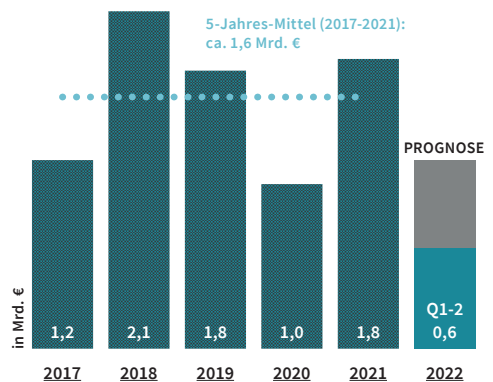


Hallo!

Aufgrund der Zinsentwicklung und der damit verbundenen Unsicherheit im Markt hat das Transaktionsvolumen im 2. Quartal einen historisch niedrigen Wert erreicht. Eine Neuorientierung findet statt, sodass sich eine große Anzahl von Investoren in Wartestellung befinden.

Simone Wiedmann
Beraterin Investment
Tel. +49 711 207 02 724
simone.wiedmann@eug-re.de

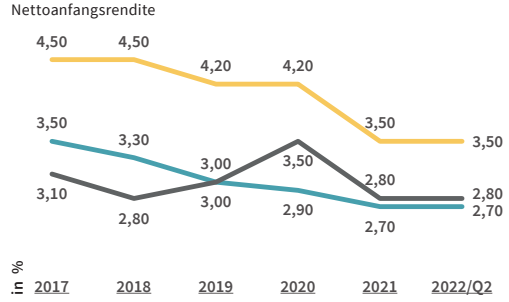
TRANSAKTIONSVOLUMEN



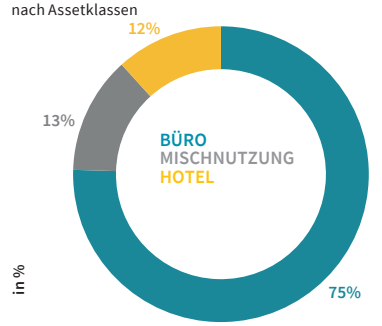
STUTTART – AUF DEN PUNKT

- » **Transaktionsvolumen** von ca. 640 Mio. € (+43% ggü. Vorjahr)
- » Das Investmentjahr und vor allem das 1. Quartal waren von der Anteilsübernahme an der Alstria Office REIT-AG mit rund 410 Mio. € geprägt.
- » Büroimmobilien mit rund 75% **stärkste Assetklasse**
- » Rund 100 Mio. € **Umsatz im CBD**: ca. 16%
- » **Größte Transaktion**: Anteilsübernahme der Alstria Office REIT-AG durch Brookfield Properties – ca. 410 Mio. €
- » **Stärkste Käufergruppe**: Fondsmanager (64%)
- » **Stärkste Verkäufergruppe**: Börsennotierte Immobilieninvest AG/REIT (74%)
- » Aufgrund der Anteilsübernahme rund 72% Anteil **internationaler Investoren**

SPITZENRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN nach Assetklassen



AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN

- 1 **ALSTRIA-PORTFOLIO** >> ca. 410 Mio. €
Mehrere Objekte im Marktgebiet
Käufer: Brookfield Properties
Verkäufer: Alstria Office REIT-AG
- 2 **„ATLANTA BUSINESS CENTER“** >> ca. 63 Mio. €
Vaihinger Straße 131
Käufer: Züblin AG
Verkäufer: Alstria Office REIT-AG
- 3 **„HAMPTON BY HILTON/PREMIER INN“** >> ca. 51 Mio. €
Wolframstraße 27+29
Käufer: Real I.S.
Verkäufer: Projektentwickler

Büromarkt Stuttgart



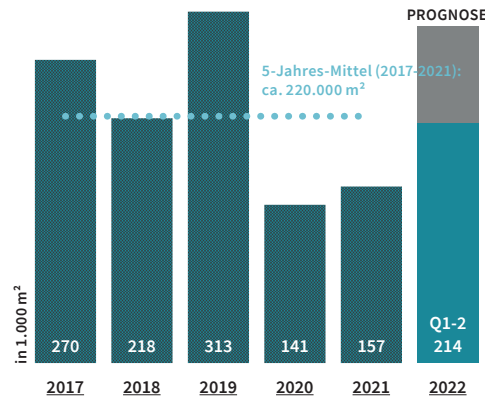
Hallo!

Der Stuttgarter Büromarkt zeigte sich zum 30.06.2022 mit einem Rekordergebnis. Hierzu trugen vor allem einige große Eigennutzerdeals bei, aber auch bei den Großanmietungen gab es eine deutliche Zunahme. Die Anzahl der Vertragsabschlüsse hat zugelegt.

Helga Schöner
Beraterin Büovermietung
Tel . +49 711 207 02 714
helga.schoener@eug-re.de

FLÄCHENUMSATZ

inkl. Eigennutzer



STUTTART – AUF DEN PUNKT

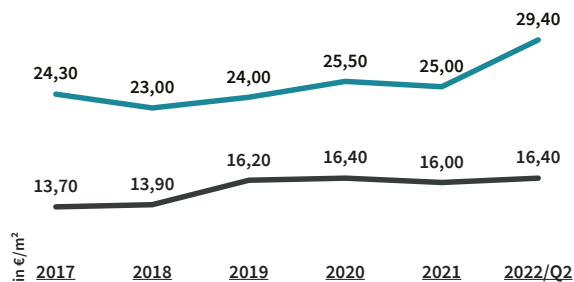
- » **Flächenumsatz:** ca. 214.000 m² (+316% ggü. Vorjahreswert) – übertraf damit Gesamtjahresergebnisse 2020 und 2021
- » **Spitzenmiete** deutlich gestiegen: 29,40 €/m²/Monat – +18% über dem Vorjahreswert
- » Die **Durchschnittsmiete** stieg leicht um 1% und lag bei 16,40 €/m²/Monat
- » Finanzdienstleister sind **stärkste Nachfrager** mit 36% – bedingt durch Eigennutzerabschluss der Allianz SE
- » **Büroflächenangebot** weiter gestiegen: rd. 322.000 m² – **Leerstandsquote:** 3,8%
- » Das **Fertigstellungsvolumen** liegt in 2022 voraussichtlich bei rd. 156.971 m² (64% Vorvermietung) und 2023 bei rd. 119.400 m² (25% Vorvermietung)
- » Trotz des Ukrainekrieges und den wirtschaftlichen Folgen, wird ein **Jahresumsatz** von rund 300.000 m² erwartet, da noch einige Großabschlüsse in der Pipeline sind. Die Fertigstellung einiger Neubauprojekte in der City wird zu einer weiteren Steigerung der Spitzenmiete führen. Der Leerstand wird allerdings ebenfalls weiter ansteigen.

TOP-3-VERTRÄGE

- KOMM.ONE**
„W 11“, Weissacher Straße 11
» ca. 21.500 m²
- STADT STUTTGART**
Heilbronner Straße 150
» ca. 9.500 m²
- BECHTLE AG**
„Sternhöhe“, Möhringen
» ca. 7.500 m²

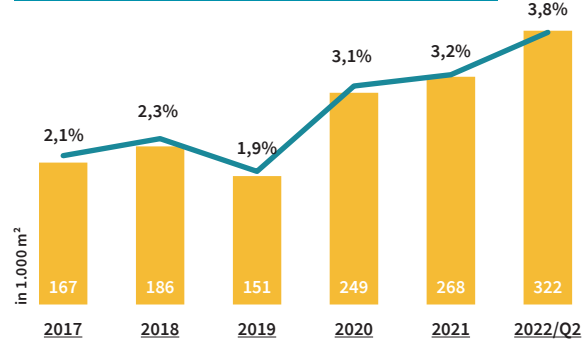
SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETEN

mtl. nettokalt



SPITZENMIETE DURCHSCHNITTMIETE

LEERSTAND UND LEERSTANDSRATE



Investment München

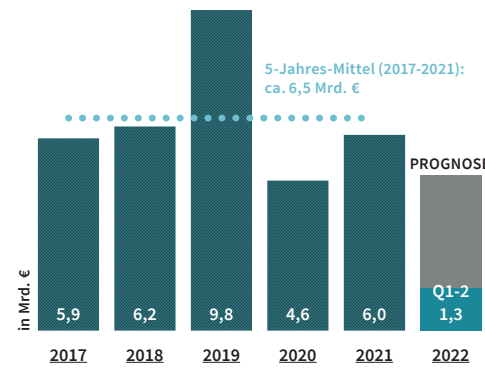


Servus!

Das TAV im 1. Halbjahr liegt mit 1,3 Mrd. € ca. 60 % unter dem Vorjahr. Steigende Zinsen und der Ukraine Krieg sorgen für starke Unsicherheiten. Preise werden überdacht und Prozesse unterbrochen. Zum Jahresende werden mehr Sicherheit und ein deutlich höheres TAV erwartet.

Alexander Zigan
Geschäftsführer
Tel . +49 89 179 594 20
alexander.zigan@eug-re.de

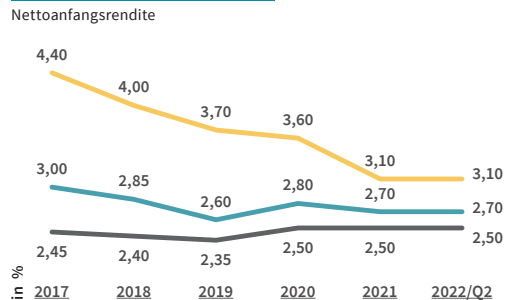
TRANSAKTIONSVOLUMEN



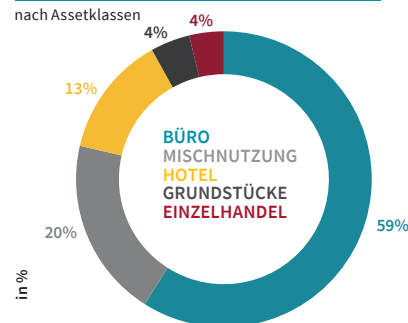
MÜNCHEN – AUF DEN PUNKT

- » **Transaktionsvolumen** von ca. 1,32 Mrd. € (-57% ggü. Vorjahr)
- » Büroimmobilien mit ca. 60 % erneut **gefragteste Assetklasse**
- » ca. 50 Mio. € Transaktionsvolumen im **CBD**
- » **Größte Transaktion:** Olympia Business Center (OBC) mit ca. 300 Mio. €
- » **Stärkste Käufergruppe** waren mit ca. 34% Marktanteil die Projektentwickler
- » Auf der **Verkäuferseite** waren Spezialfonds am stärksten vertreten: ca. 35%
- » **Internationale Investoren** mit ca. 17% Marktanteil zurückhaltender als im Vorjahr (-75 % ggü. Vorjahr)
- » Erwartung **Transaktionsvolumen für 2022:** ca. 4,75 Mrd. €
- » Die **veränderten Rahmenbedingungen** führen zu Unsicherheiten bei den Investoren. Laufende Prozesse werden teilweise unterbrochen und Preise überdacht. Viele Käufer und Verkäufer warten die Marktentwicklung zunächst einmal ab. Es ist damit zu rechnen, dass sich Spitzenrenditen im Jahresverlauf erhöhen und sich die Preiserwartungen der Marktteilnehmer sowie die Zinsen zum Ende des Jahres einpendeln und somit mit einem **stärkeren Jahresende** zu rechnen ist.

SPITZENRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN



AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN

- 1 **„OLYMPIA BUSINESS CENTER“** >> ca. 300 Mio. €
Georg-Brauchle-Ring 23-25
Käufer: Athos Family Office
Verkäufer: Europa Capital/Bayern Projekt
- 2 **BÜRO-KOMPLEX** >> ca. 160 Mio. €
Lauchstädter Straße 5-11
Käufer: CV Real Estate
Verkäufer: JP Morgan
- 3 **„QUADRIGA“** >> ca. 121 Mio. €
Apianstraße 2-20
Käufer: Apollo Global Management
Verkäufer: Aroundtown

Büromarkt München



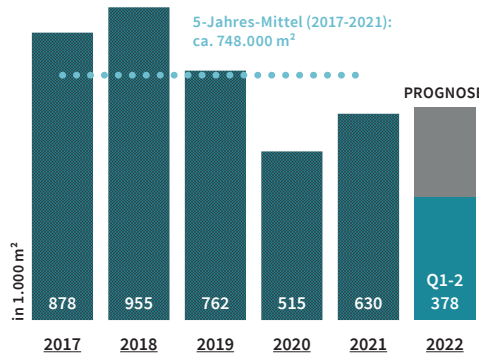
Servus!

Der Münchner Büromarkt konnte im 1. Halbjahr 2022 einen sehr ordentlichen Umsatz vorweisen. Treibende Kraft war vor allem der Wunsch der Unternehmen nach modernen Büroflächen in zentralen Lagen, um attraktiv für junge Talente zu bleiben.

Alexander Zigan
Geschäftsführer
Tel . +49 89 179 594 20
alexander.zigan@eug-re.de

FLÄCHENUMSATZ

inkl. Eigennutzer



MÜNCHEN – AUF DEN PUNKT

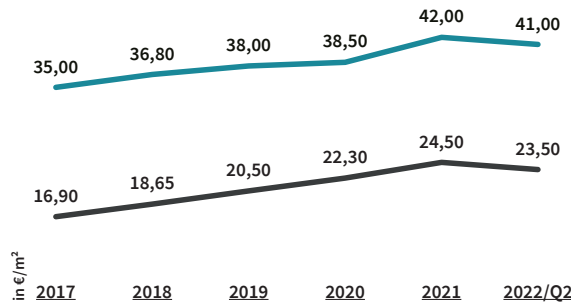
- » Der **Flächenumsatz** lag mit rund 378.000 m² rund 76 % über dem Ergebnis des 1. Halbjahres 2021
- » Die **Spitzenmiete** legte um 5 % zu: 41,00 €/m²/Monat
- » Die **Durchschnittsmiete** ist im Vorjahresvergleich ebenfalls um 5 % gestiegen: 23,50 €/m²/Monat
- » **Wichtige Nachfragegruppen:** Computer/IT/Telekommunikation, Öffentliche Hand, Industrieunternehmen
- » Die **Leerstandsrate** lag bei 4,8% (+1,4%-Punkte) – Es standen 1,1 Mio. m² zur Anmietung zur Verfügung
- » **Geplante Fertigstellungen** 2022: 550.000 m², 2023: 300.000 m²
- » Der **prognostizierte Büroflächenumsatz** für 2022 liegt bei 650.000 m²

TOP-3-VERTRÄGE

- BOSCH BUILDING TECHNOLOGIES**
„AER“, Fritz-Schäffer-Straße 9
» ca. 20.000 m²
- ESSITY**
„HEADS“, Einsteinring 30, Aschheim
» ca. 8.500 m²
- VOLOCOPTER GMBH**
„South Horizon“, Koppstraße 4
» ca. 5.000 m²

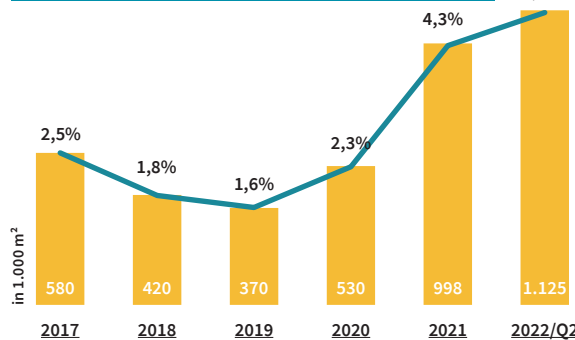
SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMieten

mtl. nettokalt



SPITZENMIETE DURCHSCHNITTMIEETE

LEERSTAND UND LEERSTANDSRATE



Leistungen – auf den Punkt

GPP. EIN NETZWERK MIT PERSÖNLICHKEIT.



Alle für einen.
Alle für Sie.

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 und wir verfügen über Kenntnisse in allen Risikoklassen und Objektarten. Über unser Netzwerk erhalten Sie alles, was Ihr Vorhaben wirkungsvoll und langfristig nach vorn bringt.

- » 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

Partner



GPP STANDORTE

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 Ruhrgebiet ist Anteon Immobilien der richtige Ansprechpartner, die Metropolregion Köln und die Stadt Bonn hat GREIF & CONTZEN bestens im Blick. Der Frankfurter Büromarkt wird von blackolive komplett abgedeckt.

ANTEON

DÜSSELDORF

Anteon Immobilien GmbH & Co. KG

Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf
T +49 211 585889 - 0
F +49 211 585889 - 88
gpp@anteon.de

GREIF&CONTZEN

KÖLN | BONN

Greif & Contzen Immobilien GmbH
Pferdmengesstraße 42

50968 Köln
T +49 221 937793 - 0
F +49 221 937793 - 77
gpp@greif-contzen.de

blackolive

FRANKFURT

blackolive advisors GmbH

Reuterweg 18
60323 Frankfurt
T +49 69 9074487 - 0
F +49 69 9074487 - 10
gpp@blackolive.de

Grossmann & Berger

HAMBURG & BERLIN

Grossmann & Berger GmbH

Bleichenbrücke 9 (Stadthöfe)
20354 Hamburg
T +49 40 350802 - 0
F +49 40 350802 - 36
gpp@grossmann-berger.de

Potsdamer Platz 9
10117 Berlin
T +49 30 2029532 - 0
F +49 30 2029532 - 5
gpp@grossmann-berger.de

PARTNER – AUF DEN PUNKT

Als in unserer jeweiligen Region führende Immobilienunternehmen im Gewerbebereich haben wir uns zu einem deutschlandweiten Immobiliennetzwerk zusammengeschlossen. Wir sind fünf starke Partner.

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.