

Top-7-Standorte

MARKTBERICHT | Q 1-4 2021
» INVESTMENT | BÜROMARKT



„An einigen Standorten prägen immer mehr einzelne sehr große Transaktionen das Marktgeschehen, während die Gesamtanzahl an größeren Deals tendenziell abnimmt. Die Investorennachfrage ist ungebrochen hoch, aber auf einigen Märkten fehlen Produkte. Allen Top-7-Standorten gemein ist der Anstieg des Büroflächenumsatzes 2021.“

Andreas Rehberg
Geschäftsführer
Grossmann & Berger

Überblick



INVESTMENT

	HAMBURG	BERLIN	DÜSSELDORF	KÖLN	FRANKFURT	STUTTGART	MÜNCHEN	TOP-7
TRANSAKTIONSVOLUMEN [Mio. €]	3.200	10.500	2.664	3.800	5.681	1.844	5.980	33.669
GGÜ. VORJAHR [%]	-40	+43	-21	+124	-12	+76	+30	+13
ANTEIL INTERN. INVESTOREN [%]	24	57	22	39	15	3	28	34
ANTEIL ASSETKLASSE BÜRO [%]	66	56	73	58	86	65	71	67
SPITZENRENDITE BÜRO [%]	2,60	2,60	2,80	2,70	2,75	2,70	2,70	2,69
GGÜ. VORJAHR [%-Pkt.]	-0,20	-0,10	-0,10	-0,30	-0,15	-0,20	-0,10	-0,16
SPITZENRENDITE GESCHÄFTSHÄUSER [%]	2,70	2,75	3,40	3,30	2,80	2,80	2,50	2,89
GGÜ. VORJAHR [%-Pkt.]	0,00	-0,05	0,00	0,30	-0,10	-0,70	0,00	-0,08
SPITZENRENDITE LOGISTIK [%]	3,50	3,20	3,45	3,40	3,20	3,50	3,10	3,34
GGÜ. VORJAHR [%-Pkt.]	-0,50	-0,50	-0,30	-0,40	-0,60	-0,70	-0,50	-0,50

ÜBERBLICK – AUF DEN PUNKT

INVESTMENT

- » Transaktionsvolumen über Vorjahresniveau: 33,7 Mrd. € (+13 % ggü. Vorjahr)
- » Spitzenrendite von Büroimmobilien an den Top-7-Standorten weiter gesunken: 2,69 %
- » Druck auf Logistikrendite besonders hoch: 3,34 % (-0,50 %-Punkte ggü. Vorjahr)
- » Assetklasse Büro weiterhin am beliebtesten bei den Investoren: 67 %

BÜROVERMIETUNG

	HAMBURG	BERLIN	DÜSSELDORF	KÖLN	FRANKFURT	STUTTGART	MÜNCHEN	TOP-7
FLÄCHENUMSATZ [m ²]	490.000	810.000	281.600	315.000	485.000	157.200	630.000	3.168.800
GGÜ. VORJAHR [%]	+44	+24	+15	+37	+33	+11	+22	+27
Ø-MIETE [€/m ² mtl. netto]	18,10	29,30	16,70	17,00	21,70	16,00	24,50	-
GGÜ. VORJAHR [%]	+3	+2	+4	+3	-1	-2	+10	-
SPITZENMIETE [€/m ² mtl. netto]	31,50	40,30	28,50	27,00	45,50	25,00	42,00	-
GGÜ. VORJAHR [%]	+3	+2	±0	+4	+1	-2	+9	-
LEERSTAND [m ²]	537.600	690.000	551.500	255.000	1.057.500	268.000	998.000	4.357.600
GGÜ. VORJAHR [%]	+11	+64	+9	+11	+25	+8	+88	+33
LEERSTANDSQUOTE [%]	3,8	3,3	7,5	3,2	9,1	3,2	4,3	4,7
GGÜ. VORJAHR [%-Pkt.]	+0,4	+1,2	+0,6	+0,3	+1,7	+0,2	+2,0	+1,12
FERTIGSTELLUNGEN 2022+2023 [m ²]	556.000	911.000	307.000	260.000	482.600	271.600	670.000	3.458.000
VORVERMIETUNGSQUOTE [%]	57	58	58	55	31	47	46	51

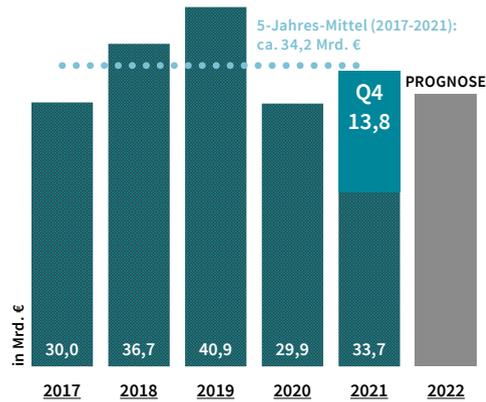
BÜROVERMIETUNG

- » Deutliche Erhöhung des Flächenumsatzes: 3,2 Mio. m² (+27 % ggü. Vorjahr)
- » Leerstandsquote angestiegen: 4,7 % (+1,12 %-Punkte ggü. Vorjahr)
- » Mehrheitliche Zunahme der Mietpreise – insbesondere bei den Spitzenmieten
- » Vorvermietungsquoten im Jahresvergleich leicht gesunken

Investment



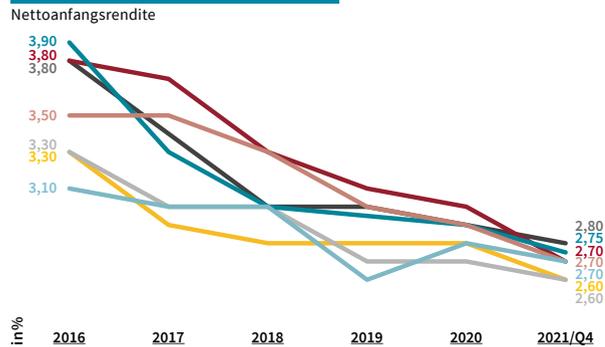
TRANSAKTIONSVOLUMEN



TOP-10-TRANSAKTIONEN

- FRANKFURT „FOUR-T1“** >> ca. 1.400 Mio. €
 Große Gallusstraße 10-14
 Käufer: Allianz Real Estate/Bayerische Versorgungskammer
 Verkäufer: Groß & Partner
- BERLIN „FÜRST“** >> ca. 1.250 Mio. €
 Kurfürstendamm 206-209
 Käufer: Aggregate Holdings
 Verkäufer: Vivion
- KÖLN „RHEINPARKMETROPOLE“** >> > 1.100 Mio. €
 „KOELNMESSE“
 Käufer: RFR Holding
 Verkäufer: 3 Oppenheim-Esch-Immobilienfonds
- MÜNCHEN „HIGHLIGHT TOWERS“** >> ca. 700 Mio. €
 Mies-van-der-Rohe-Straße 6
 Käufer: Imfarr/SN Beteiligungen Holding
 Verkäufer: Commerz Real
- MÜNCHEN „MEDIA WORKS“** >> ca. 650 Mio. €
 Rosenheimer Straße 145
 Käufer: Union Investment/Hines
 Verkäufer: Blackstone
- MÜNCHEN „PANDION OFFICEHOME“** >> ca. 600 Mio. €
 Anzinger Straße 29
 Käufer: Union Investment
 Verkäufer: Pandion
- MÜNCHEN „O2 TOWER“** >> ca. 570 Mio. €
 Georg-Brauchle-Ring 50-52
 Käufer: DIC Asset
 Verkäufer: GIC
- FRANKFURT „SKYPER“** >> ca. 560 Mio. €
 Taunusanlage 1
 Käufer: HDI Deutschland
 Verkäufer: Allianz Real Estate
- MÜNCHEN „ELEMENTUM“** >> ca. 500 Mio. €
 Bayerstraße 49-53
 Käufer: Imfarr/SN Beteiligungen Holding
 Verkäufer: Credit Suisse
- BERLIN „VICTORIASTADT LOFTS“** >> ca. 425 Mio. €
 Schreiberhauerstraße 30
 Käufer: Signa Real Estate
 Verkäufer: Schroder Properties

SPITZENRENDITE BÜRO



BERLIN DÜSSELDORF FRANKFURT HAMBURG KÖLN MÜNCHEN STUTTGART

INVESTMENT – AUF DEN PUNKT

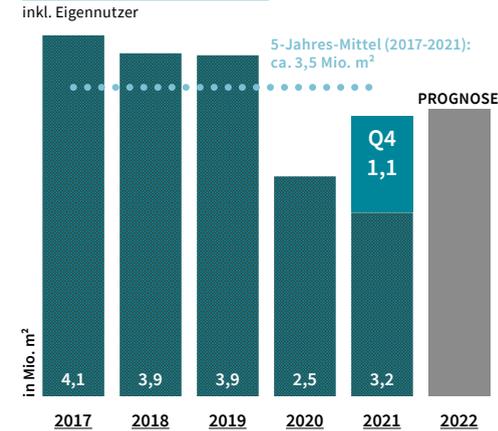
- » Solides Transaktionsvolumen: 33,7 Mrd. € (+13% ggü. Vorjahr)
- » TAV-Rekordzuwächse in Berlin, Köln, Stuttgart und München: Köln (+124%) | Stuttgart (+76%) | Berlin (+43%) | München (+30%) | Frankfurt (-12%) | Düsseldorf (-21%) | Hamburg (-40%)
- » Berlin erneut auf dem Spitzenplatz beim TAV: Berlin (10,5 Mrd. €) | München (6,0 Mrd. €) | Frankfurt (5,7 Mrd. €) | Köln (3,8 Mrd. €) | Hamburg (3,2 Mrd. €) | Düsseldorf (2,7 Mrd. €) | Stuttgart (1,8 Mrd. €)
- » Büroimmobilien stärkste Assetklasse: 67%
- » Spitzenrenditen Büro weiter gesunken: Düsseldorf (2,80%) | Frankfurt (2,75%) | Köln (2,70%) | Stuttgart (2,70%) | München (2,70%) | Hamburg (2,60%) | Berlin (2,60%)
- » Ausländische Investoren weniger aktiv als im Vorjahr: 34% (-7%-Punkte ggü. Vorjahr)
- » Die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien wird auch 2022 hoch bleiben. Ausschlaggebender Faktor wird die Produktverfügbarkeit sein. Es wird mit einem Transaktionsvolumen im Bereich des Vorjahresniveaus gerechnet.

Büromarkt

TOP-10-VERTRÄGE

1	MÜNCHEN Deutsches Patent- und Markenamt (DPMA) Anzinger Straße	>> 45.000 m²	6	FRANKFURT „KREISLER“ Nestlé Deutschland Baseler Straße 46-48	>> 20.000 m²
2	BERLIN „UPBEAT“ DKB Bank Heidestraße	>> 34.900 m²	7	HAMBURG „IPANEMA“ Berenberg Bank Überseering 30	>> 19.200 m²
3	DÜSSELDORF „TONIQ2“ AOK Rheinland/Hamburg Wanheimer Straße 72-72a	>> 26.000 m²	8	KÖLN VERTRAULICH Teilmarkt Ehrenfeld	>> 19.000 m²
4	FRANKFURT „BOERSENPLATZ ESCHBORN“	>> 21.400 m²	9	MÜNCHEN SAP Freisinger Landstraße	>> 18.000 m²
5	BERLIN „NEW COURTS“ Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit Gerichtstraße 48-49	>> 20.000 m²	10	KÖLN Bundeseinrichtung Teilmarkt Köln-Ost	>> 18.000 m²

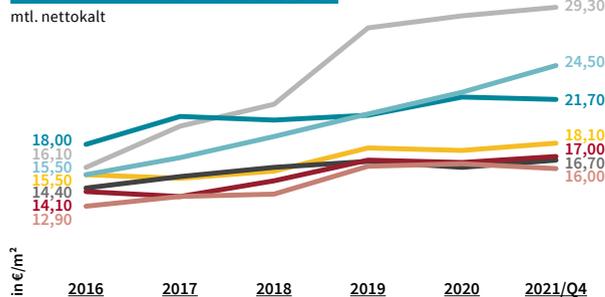
FLÄCHENUMSATZ



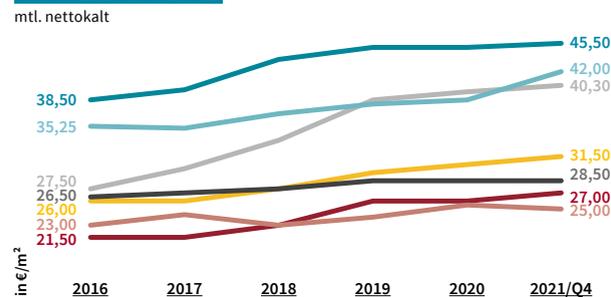
BÜROMARKT – AUF DEN PUNKT

- » **Flächenumsatz** erholt sich von der Pandemie: 3,2 Mio. m² (+27% ggü. Vorjahr)
- » **FU-Zuwächse** an allen Standorten:
Berlin (810.000 m², +24%) | München (630.000 m², +22%) | Hamburg (490.000 m², +44%) | Frankfurt (485.000 m², +33%) | Köln (315.000 m², +37%) | Düsseldorf (281.600 m², +15%) | Stuttgart (157.200 m², +11%)
- » **Leerstandsrate** an allen Standorten gestiegen: Stuttgart (3,2%) | Köln (3,2%) | Berlin (3,3%) | Hamburg (3,8%) | München (4,3%) | Düsseldorf (7,5%) | Frankfurt (9,1%)
- » **Flächenangebot** wächst: 3,5 Mio. m² Fertigstellungsvolumen 2022/2023 – Vorvermietungsquote: 51%
- » **Durchschnitts- und Spitzenmieten** trotzten der Pandemie – geringe Schwankungen und mehrheitlicher Anstieg
- » Maßgeblicher Einflussfaktor wird erneut die weitere Entwicklung der Pandemie auf die Konjunktur sein. Insgesamt wird mit einem **Flächenumsatz im Bereich des Vorjahreswertes gerechnet**, der sich aber differenziert auf die Standorte verteilt.

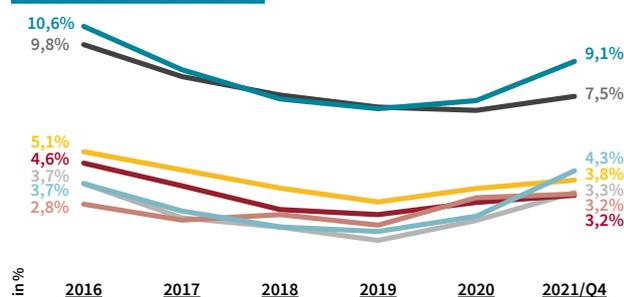
DURCHSCHNITTMIETE



SPITZENMIETE



LEERSTANDSRATE



Investment Hamburg

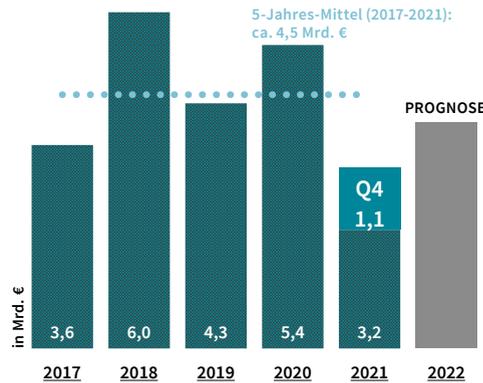
Moin!



Die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien ist ungebrochen hoch. Aufgrund des Produktmangels im Core-Segment weichen Investoren auch wieder auf Value-Add-Immobilien aus.

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

TRANSAKTIONSVOLUMEN



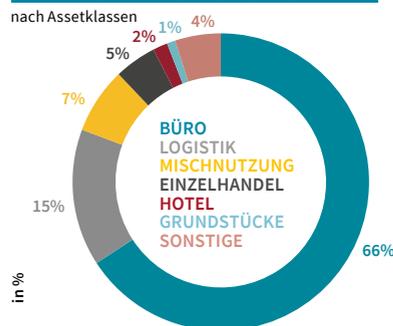
HAMBURG – AUF DEN PUNKT

- » Produktmangel dämpfte **Transaktionsvolumen**: 3,2 Mrd. € (-40% ggü. Vorjahr)
- » Büroimmobilien erneut Spitzenreiter unter den **Assetklassen**: 66%
- » **Renditen** weiter unter Druck: Büroimmobilien 2,60% (-0,2%-Punkte) | Industrie- und Logistikimmobilien 3,50% (-0,5%-Punkte) | Geschäftshäuser 2,70% (±0,0%-Punkte)
- » **Größte Transaktion** des Jahres: „Spectrum“ (Amandus-Stubbe-Straße 10, Hamburg Ost) – über 180 Mio. €
- » **Stärkste Käufergruppe**: Offene Immobilienpublikumsfonds (27%)
- » **Stärkste Verkäufergruppe**: Corporates/ Eigennutzer (21%)
- » **Ausländische Investoren** zurückhaltender als im Vorjahr: 24% (-14%-Punkte ggü. Vorjahr)
- » Die **Nachfrage** nach Gewerbeimmobilien ist ungebrochen hoch. Für 2022 wird mit einem **Transaktionsvolumen** im Bereich des Zehn-Jahres-Mittels gerechnet. Der Produktmangel im Core-Segment bestimmt weiterhin den Markt.

SPITZENRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN



AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN

- 1 **„SPECTRUM“** >> > 180 Mio. €
Amandus-Stubbe-Straße 10
Käufer: DWS Group
Verkäufer: Fiege Deutschland
- 2 **„MARQUARD & BAHLS HQ“** >> ca. 180 Mio. €
Koreastraße 7
Käufer: JP Morgan
Verkäufer: Marquard & Bahls
- 3 **„MULTIMEDIA CENTRE“** >> ca. 170 Mio. €
Rothenbaumchaussee 76-80
Käufer: Values Real Estate
Verkäufer: Vermögensverwaltung Jahr

Büromarkt Hamburg

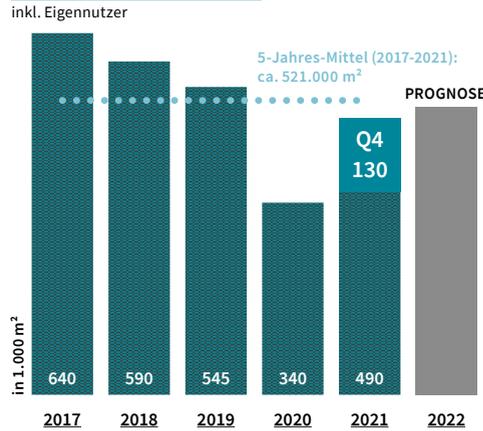
Moin!



Der Hamburger Büovermietungs-
markt hat sich 2021 merklich erholt.
Insbesondere die große Branchen-
vielfalt verhalf zu dem kräftigen Plus
von 44 % beim Flächenumsatz.

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

FLÄCHENUMSATZ



HAMBURG – AUF DEN PUNKT

- » **Flächenumsatz** deutlich über Vorjahresniveau: 490.000 m² (+44 % ggü. Vorjahr)
- » **Registrierte Abschlüsse** mit ordentlichem Plus: +20 % ggü. Vorjahr
- » **Eigennutzeranteil** auf Vorjahresniveau: 6 %
- » **Spitzenmieten** weiter gestiegen: 31,50 €/m²/Monat (+3,3 % ggü. Vorjahr)
- » **Durchschnittsmiete** nahm ebenfalls zu: 18,10 €/m²/Monat (+3,4 % ggü. Vorjahr)
- » **Umsatzstärkste Branche:** Tourismus/Verkehr (56.400 m², 12 %)
- » **Büroflächenangebot** erhöht – dennoch weiterhin geringer Leerstand: 3,8 %
- » Mehr Bautätigkeit – **Fertigstellungsvolumen** (2022/2023) vergrößert sich signifikant: 556.000 m²
- » 2022 erhöht sich das Flächenangebot und Nutzer haben wieder mehr Optionen. Für den **Büroflächenumsatz** wird ein Wert im Bereich des Fünf-Jahres-Mittels erwartet.

TOP-3-VERTRÄGE

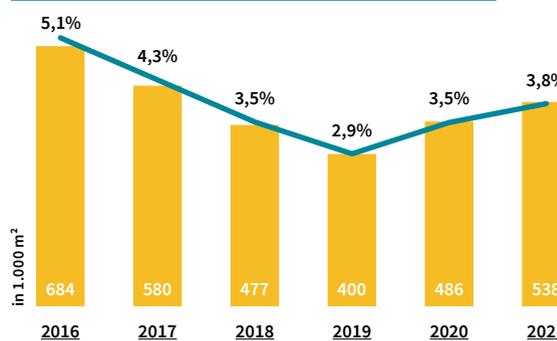
- BERENBERG BANK**
„Ipanema“, Überseering 30
» ca. 19.200 m²
- FREIE UND HANSESTADT HAMBURG**
„Michaelis-Quartier“, Ludwig-Erhard-Straße 11-17
» ca. 17.600 m²
- TECHNIKER KRANKENKASSE**
Bramfelder Chaussee 160-164
» ca. 14.800 m² (Baustart)

SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMieten



SPITZENMIETE DURCHSCHNITTMIEETE

LEERSTAND UND LEERSTANDSRATE



Investment Berlin



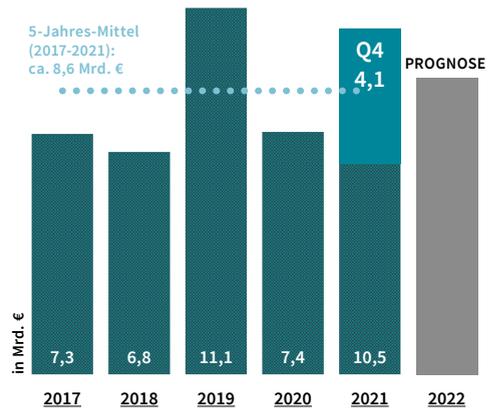
Hallo!



4,1 Mrd. € im letzten Quartal:
Das gab es noch nie in Berlin.
Das Transaktionsvolumen von
10,5 Mrd. € ist das zweitbeste
Ergebnis überhaupt.

Ulrich Denk
Immobilienberater Investment
Tel. +49 30 202 953 21
u.denk@grossmann-berger.de

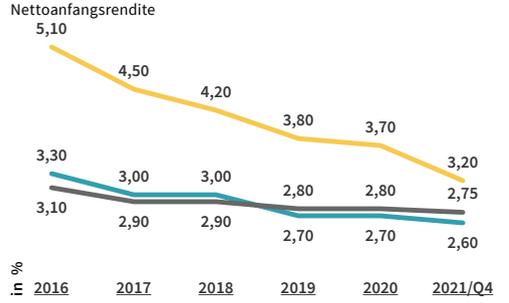
TRANSAKTIONSVOLUMEN



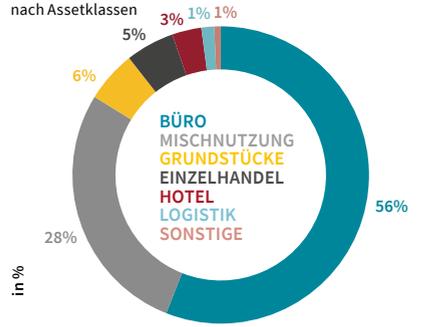
BERLIN – AUF DEN PUNKT

- » Zweithöchstes **Transaktionsvolumen** seit Aufzeichnungsbeginn: 10,5 Mrd. € (+43% ggü. Vorjahr)
- » **Büroimmobilien** weiterhin am meisten gefragt: 56%
- » **Umsatz im CBD**: 28%
- » **Größte Transaktion**: „Fürst“ (Kurfürstendamm 206-209) – ca. 1,25 Mrd. €
- » **Stärkste Käufergruppe**: Fondsmanager (22%)
- » Projektentwickler als **stärkste Verkäufergruppe** nutzen Markt zum Ausstieg: 28%
- » **Ausländische Investoren** mit gleichbleibend hohem Anteil: 57%
- » Die **Nachfrage** nach (long-income) Büroobjekten ist weiterhin sehr hoch. In Abhängigkeit von der **Produktverfügbarkeit** wird für 2022 ein **ähnlich starkes Jahr** erwartet.

SPITZENRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN



AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN

- 1 **„BOULEVARD BERLIN“** >> ca. 250 Mio. €
Schloßstraße 7-10
Käufer: York Capital Management/Dunman Capital
Verkäufer: Klépierre
- 2 **„QUARTIER 206“** >> ca. 225 Mio. €
Friedrichstraße 71
Käufer: Kölnstraße 89 GmbH
Verkäufer: Zwangsverwalter
- 3 **BÜRO-OBJEKT** >> ca. 200 Mio. €
Landsberger Allee 52
Käufer: Values Real Estate
Verkäufer: Centrum Grundstücksgesellschaft

Büromarkt Berlin

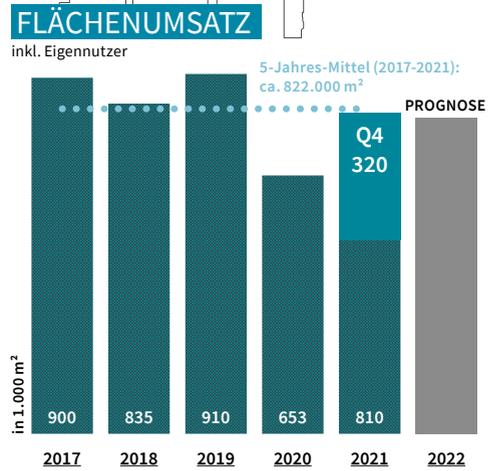
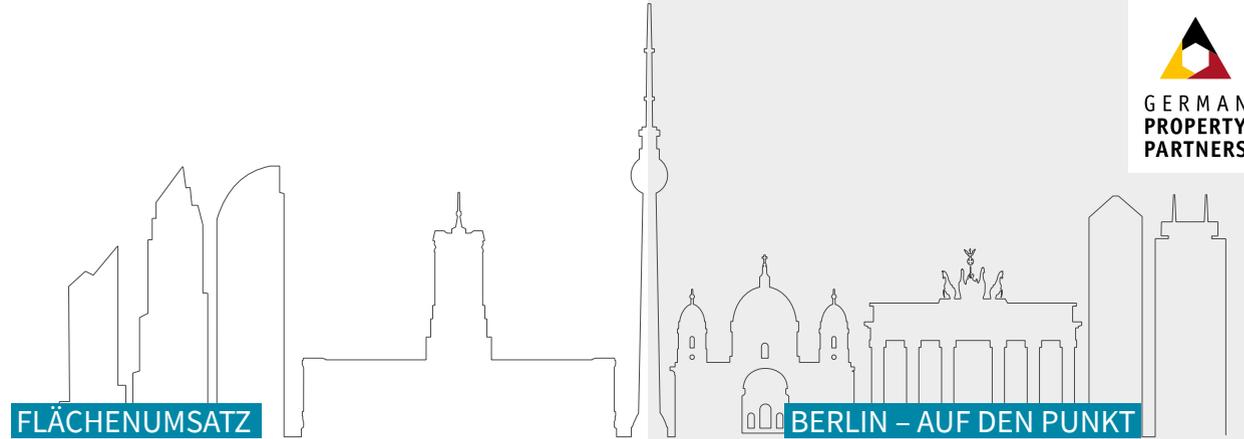


Hallo!



Mit dem erzielten Flächenumsatz bleibt Berlin alleiniger Spitzenreiter und koppelt sich vom bundesweiten Marktgeschehen ab.

Ulrich Denk
Immobilienberater Investment
Tel. +49 30 202 953 21
u.denk@grossmann-berger.de

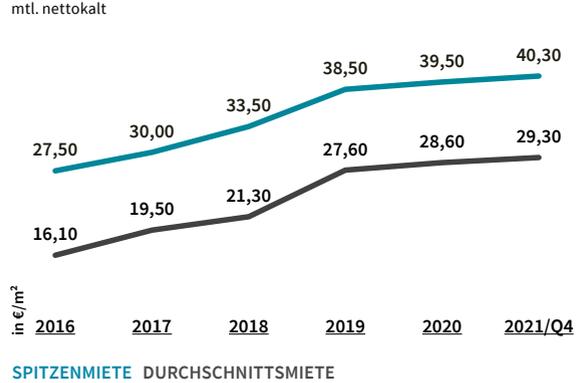


- » **Flächenumsatz** erholte sich deutlich: 810.000 m² (+24% ggü. Vorjahr)
- » **Spitzenmieten** auf Allzeithoch seit 1993: 40,30 €/m²/Monat (+2,0% ggü. Vorjahr)
- » **Durchschnittsmiete** ebenfalls auf nie dagewesenem Niveau: 29,30 €/m²/Monat (+2,4% ggü. Vorjahr)
- » Öffentliche Verwaltung **größter Abnehmer** von Büroflächen: 17,4%
- » **Leerstand** gestiegen – weiterhin auf niedrigem Niveau: 3,3%
- » **Erwartete Fertigstellungen** (2022/2023): 911.000 m²
- » Für **2022** wird ein **Büroflächenumsatz** von rund 800.000 m² erwartet.

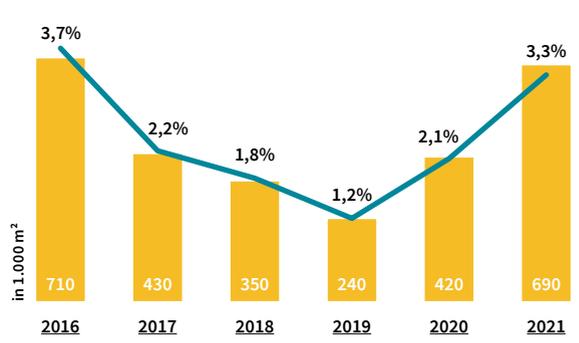
TOP-3-VERTRÄGE

- BASF SERVICES EUROPE**
„Scale“, Storkower Straße 142-146
» ca. 14.700 m²
- SRH BERLIN UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES**
„Shed“, Sonnenallee 221
» ca. 13.000 m²
- HOME24**
„Dstrct“, Landsberger Allee 104
» ca. 12.000 m²

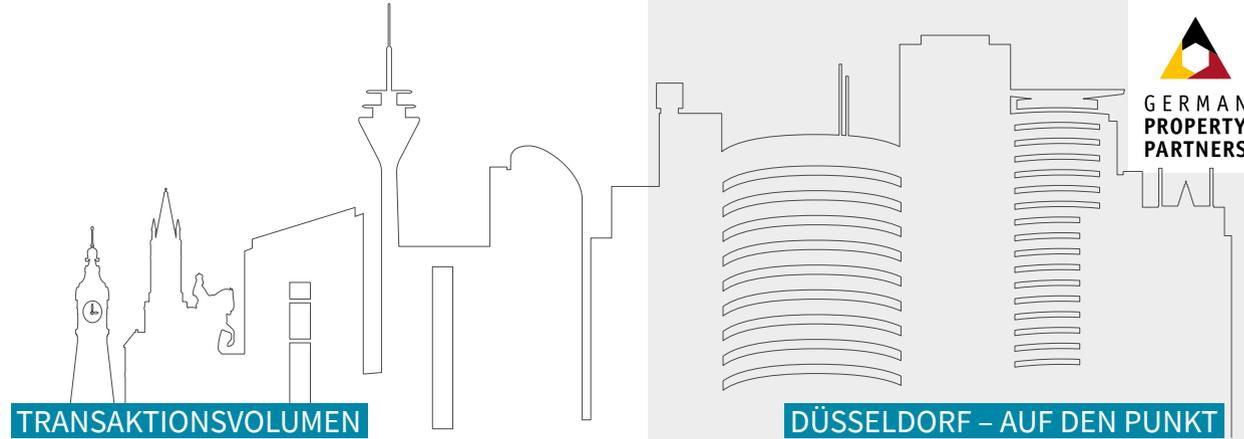
SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMieten



LEERSTAND UND LEERSTANDSRATE



Investment Düsseldorf



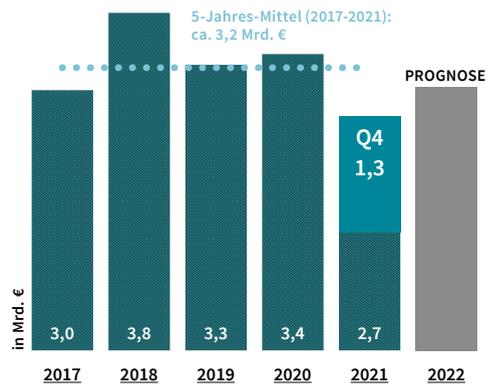
Tach!



Der Düsseldorfer Investmentmarkt zeigt sich mit einem soliden Jahresergebnis, jedoch herrscht weiterhin ein Nachfrageüberhang langfristig orientierter Investoren nach Top-Core-Immobilien.

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

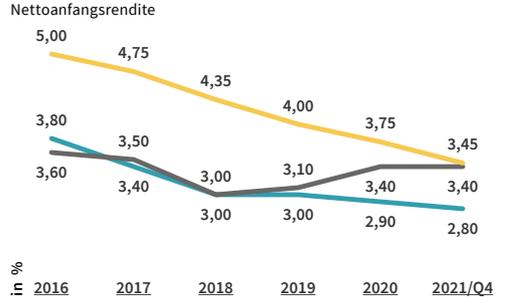
TRANSAKTIONSVOLUMEN



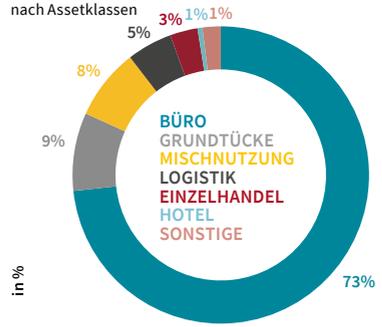
DÜSSELDORF – AUF DEN PUNKT

- » **Transaktionsvolumen** unterschritt Vorjahresergebnis: 2,7 Mrd. € (-21 % ggü. Vorjahr)
- » Nachfrage nach der **Assetklasse** Büroimmobilien traditionell am höchsten: 73 %
- » Umsatz im **CBD** erreichte zum Jahresende 692 Mio. €: ca. 26 %
- » **Größte Transaktion:** „Trinkhaus Galerie“ (Königsallee 21-23, Königsallee/Bankenviertel) – über 170 Mio. €
- » **Stärkste Käufergruppe** waren Projektentwickler: 25 %
- » Auch auf **Verkäuferseite** setzten sich Projektentwickler durch: 17 %
- » **Ausländische Investoren** rund 40 % aktiver als im Vorjahr: ca. 596 Mio. €
- » Die **Prognose** für das Jahr 2022 liegt bei einem Transaktionsvolumen von rund 3 Mrd. €.

SPITZENRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN



AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN

- 1 **„TRINKHAUS GALERIE“** >> > 170 Mio. €
Königsallee 21-23
Käufer: Black Horse, Momeni Immobilien, Wirtgen
Verkäufer: HSBC Trinkaus & Burkhardt
- 2 **„CUBES“** >> > 130 Mio. €
Cecilienallee 6-7
Käufer: Deka Immobilien
Verkäufer: AXA Investment Managers Deutschland
- 3 **„SMART OFFICE“** >> > 110 Mio. €
Klaus-Bungert-Straße 8/8a
Käufer: HanseMerkur Grundvermögen
Verkäufer: ABG Real Estate, Bema Development

Büromarkt Düsseldorf



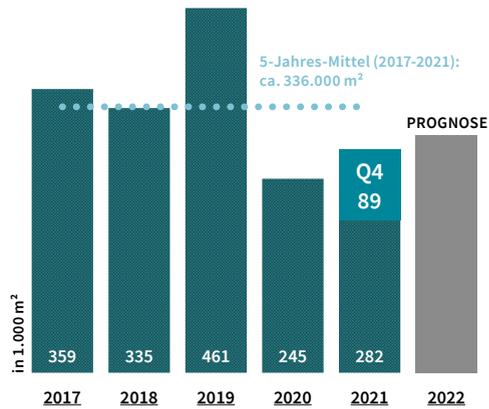
Tach!

Der Düsseldorfer Büovermietungs-
markt hat trotz anhaltender
Pandemie im Jahr 2021 und der damit
einhergehenden Einschränkungen
im Gesamtjahresrückblick ein
zufriedenstellendes Ergebnis erzielt.

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

FLÄCHENUMSATZ

inkl. Eigennutzer



DÜSSELDORF – AUF DEN PUNKT

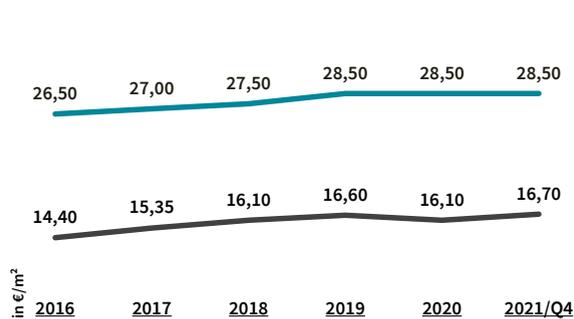
- » **Flächenumsatz** übertraf Vorjahresergebnis: 281.600 m² (+15 % ggü. Vorjahr)
- » **Spitzenmiete** blieb auf Vorjahresniveau: 28,50 €/m²/Monat
- » **Durchschnittsmieten** stiegen auf 16,70 €/m²/Monat (+4 % ggü. Vorjahr)
- » **Industrie-/Handelsunternehmen** am umsatzstärksten: 37.900 m², 13 %
- » **Büroflächenangebot** um 9 % auf 551.500 m² gestiegen – Leerstandsrate: 7,5 %
- » **Geplante Fertigstellungen** (2022/2023): 307.000 m²
- » Für **2022** wird ein Büovermietungsvolumen von rund 300.000 m² erwartet.

TOP-3-VERTRÄGE

- AOK RHEINLAND/HAMBURG**
„Toniq2“, Wanheimer Straße 72-72a
» ca. 26.000 m²
- BIMA (HAUPTZOLLAMT)**
„Toniq1“, Wanheimer Straße 74-74b
» ca. 12.600 m²
- ALLTOURS FLUGREISEN**
Mannesmannufer 3
» ca. 10.600 m²

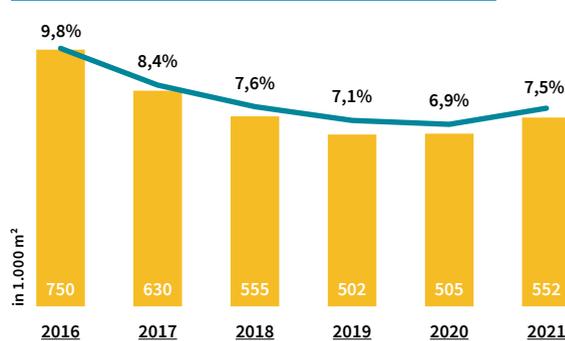
SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN

mtl. nettokalt



SPITZENMIETE DURCHSCHNITTSMIETE

LEERSTAND UND LEERSTANDSRATE



Investment Köln

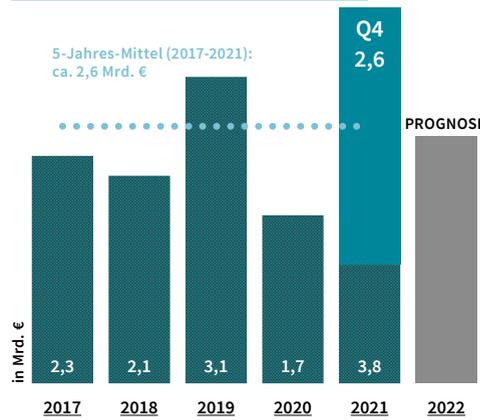


Hallo!

Innerstädtische Core-(Büro) Immobilien in Köln erzeugen eine immense Investorennachfrage und treiben die Spitzenfaktoren auf neue Höchstlevel.

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

TRANSAKTIONSVOLUMEN



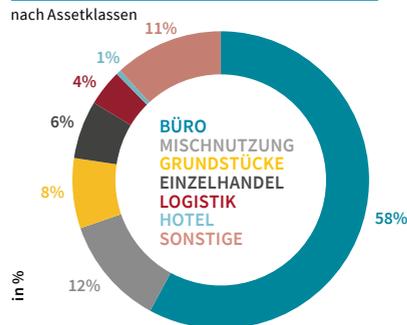
KÖLN – AUF DEN PUNKT

- » **Rekord-Transaktionsvolumen:** 3,8 Mrd. € (+124 % ggü. Vorjahr)
- » **Jahresanfang** verlief **pandemiebedingt zurückhaltend**, mit Fortschreiten der Impfkampagne stiegen auch die Investmentaktivitäten, zum Jahresende hin nahm das Transaktionsvolumen rasant zu.
- » Die **größten Einzelveräußerungen** waren die Übernahmen der Fondsimmobilen **Rheinpark-Metropole** und **Koelnmesse** in Köln-Deutz (ca. 1,1 Mrd. €).
- » Anteil der **Büroimmobilien** am Transaktionsvolumen: 58%
- » Anteil der **Innenstadt** am Transaktionsvolumen: 67%
- » **Größte Käufergruppe:** nicht-börsennotierte Immobiliengesellschaften (34%)
- » **Größte Verkäufergruppe:** geschlossene Fonds (33%)
- » 39% des Transaktionsvolumens ging auf **ausländische Investoren** zurück.
- » **Logistik-Spitzenrendite** näherte sich der Verzinsung von Geschäftshäusern an: 3,40%
- » Corona bleibt ein **Unsicherheitsfaktor** – vor allem für Hotel- und Einzelhandelsinvestments. Für **2022** ist eher nicht mit einem neuen Volumen-Rekord zu rechnen, da die Größenordnung der Rheinpark-Metropole eine Seltenheit darstellt.

SPITZENRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN



AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN

- BÜRO-PORTFOLIO** >> ca. 267 Mio. €
Josef-Lammerting-Allee 20-22+24/Eupener Straße 125
Käufer: DIC Asset
Verkäufer: TPG Real Estate
- „LAURENZ CARREE“** >> VERTRAULICH
Am Hof/Große Budengasse/Laurenzplatz
Käufer: Corestate Capital als Asset Manager
Verkäufer: Gerchgroup
- GESCHÄFTSHAUS** >> > 60 Mio. €
Schildergasse/Hohe Straße
Käufer: Vertraulich
Verkäufer: Vertraulich

Büromarkt Köln



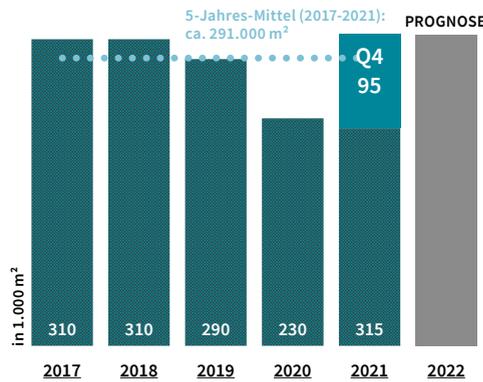
Morje!

Ungeachtet der Corona-
bedingten Auswirkungen wird der
Kölner Büromarkt 2022 insgesamt
eine gute Entwicklung nehmen.

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

FLÄCHENUMSATZ

inkl. Eigennutzer



KÖLN – AUF DEN PUNKT

- » **Flächenumsatz** über dem Zehn-Jahres-Mittel: 315.000 m² (+37% ggü. Vorjahr)
- » Hohe Flächennachfrage **öffentlicher Nutzer**: 45%
- » Weitere wichtige **Nachfragegruppen**: u.a. Bildungswesen, Beratungsunternehmen, Bauwirtschaft
- » **Spitzenmiete** weiter gestiegen: 27,00 €/m²/Monat (+1,00 € ggü. Vorjahr)
- » **Durchschnittsmiete** nahm ebenfalls zu: 17,00 €/m²/Monat (+3,0% ggü. Vorjahr)
- » **Flächenleerstand** leicht gestiegen: 255.000 m² – Quote: 3,2% – Flächenangebot insgesamt: ca. 708.000 m²
- » **Geplante Fertigstellungen** (2022/2023): ca. 260.000 m²
- » Für **2022** wird mit einem **Büroflächenumsatz** im Bereich um etwa 315.000 m² gerechnet. Beim **Flächenleerstand** wird **kein** weiterer Anstieg erwartet.

TOP-3-VERTRÄGE

- 1 VERTRAULICH**
Vertraulich
» ca. 19.000 m²
- 2 BUNDESEINRICHTUNG**
Vertraulich
» ca. 18.000 m²
- 3 BUNDESEINRICHTUNG**
Josef-Lammerting-Allee 24-34
» ca. 16.200 m²

SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN

mtl. nettokalt



SPITZENMIETE DURCHSCHNITTSMIETE

LEERSTAND UND LEERSTANDSRATE



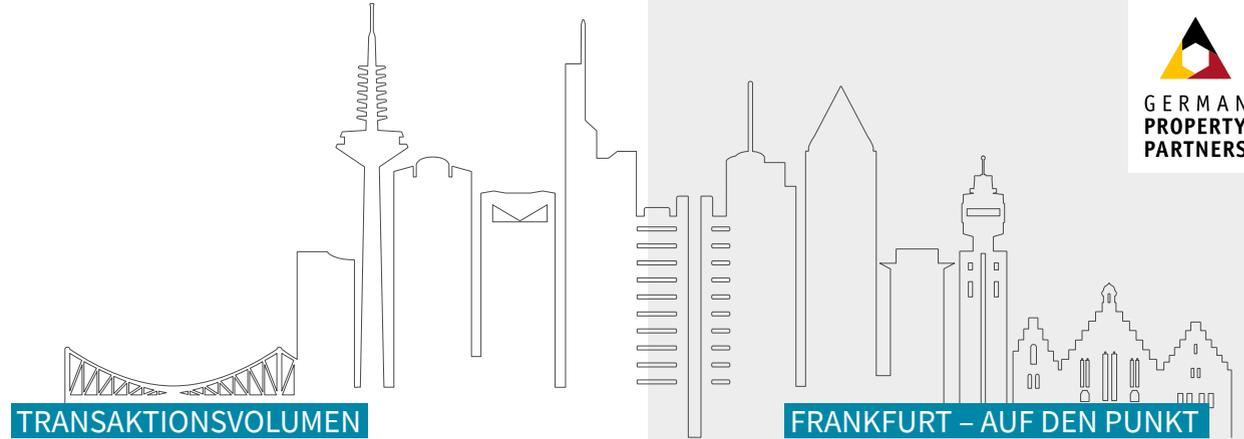
Investment Frankfurt



Quote!

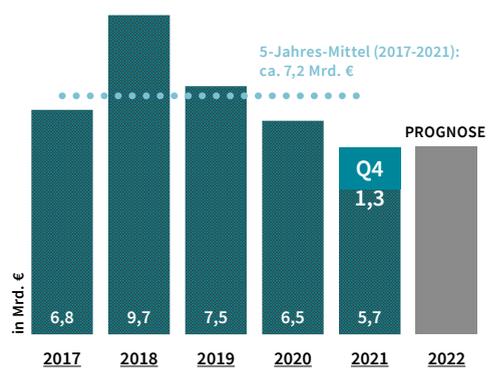
Der Frankfurter Gewerbeinvestmentsmarkt hat zum Jahresende das Fünf-Jahres-Mittel unterschritten, aber dafür eine nie dagewesene Großtransaktion hervorgebracht, die den Markt in vielerlei Hinsicht beeinflusst hat.

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



TRANSAKTIONSVOLUMEN

FRANKFURT – AUF DEN PUNKT

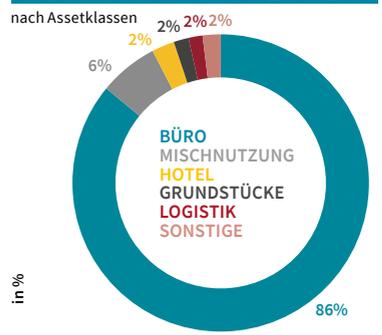


- » **Transaktionsvolumen** leicht gesunken: 5,7 Mrd. € (-12 % ggü. Vorjahr)
- » Anteil von **Büroimmobilien** am Transaktionsvolumen: ca. 85 %
- » **Umsatz im CBD**: rund 3 Mrd. € (53 %) – v. a. durch Mega-Deal „**FOUR-T1**“
- » **Größte Transaktion**: „**FOUR-T1**“ (Große Gallusstraße 10-14, Bankenviertel) – ca. 1,4 Mrd. €
- » **Stärkste Käufergruppe**: Versicherungen (38 %)
- » **Stärkste Verkäufergruppe**: Projektentwickler (37 %, 16 Transaktionen)
- » **Ausländische Investoren** weniger aktiv als im Vorjahr: 15 %
- » Für **2022** wird mit einem **Transaktionsvolumen** im Bereich zwischen 5,5 und 6,0 Mrd. € gerechnet.

SPITZENRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN



AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN

- 1 „**FOUR-T1**“ » ca. 1.400 Mio. €
 Große Gallusstraße 10-14
 Käufer: Allianz Real Estate/Bayerische Versorgungskammer
 Verkäufer: Groß & Partner
- 2 „**SKYPER**“ » ca. 560 Mio. €
 Taunusanlage 1
 Käufer: HDI Deutschland
 Verkäufer: Allianz Real Estate
- 3 „**SPARDA-BANK-TOWER**“ » ca. 250 Mio. €
 Europa-Allee 68
 Käufer: Sparda-Bank Hessen
 Verkäufer: Gustav Zech Stiftung

Büromarkt Frankfurt



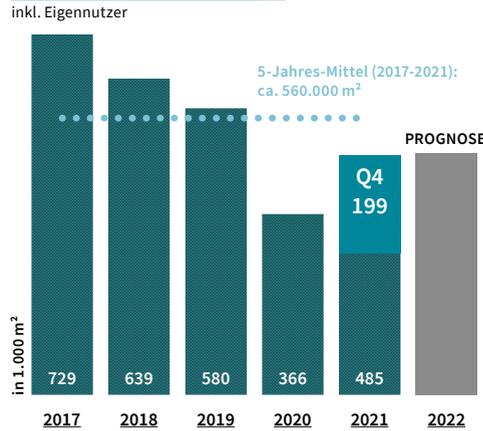
Quote!

”

Die Jahresendrallye hat auf dem Frankfurter Büromarkt trotz noch aktiver Pandemie zu einem respektablen Flächenumsatz an der Fünfhunderttausender-Marke geführt. Zudem blieben die Mietpreise stabil auf hohem Niveau.

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

FLÄCHENUMSATZ



FRANKFURT – AUF DEN PUNKT

- » **Flächenumsatz** deutlich über Vorjahresniveau: 485.000 m² (+33 % ggü. Vorjahr)
- » **Spitzenmieten** erstmals seit 2019 gestiegen: 45,50 €/m²/Monat (+1 % ggü. Vorjahr)
- » **Durchschnittsmieten** nach Zwischenjahreshoch gefallen: 21,70 €/m²/Monat (-1 % ggü. Vorjahr)
- » Öffentliche Hand **stärkste Nachfragegruppe**: 17% – Finanzdienstleister nur 15%
- » **Leerstand** weiter gestiegen – Gesamtmarkt: ca. 1.057.500 m² – Quote: 9,1% – CBD: 5,6%
- » **Geplante Fertigstellungen (2022/2023)**: ca. 490.000 m²
- » Die **Prognose** für den **Büroflächenumsatz 2022** liegt in einem Bereich zwischen 480.000 und 500.000 m².

TOP-3-VERTRÄGE

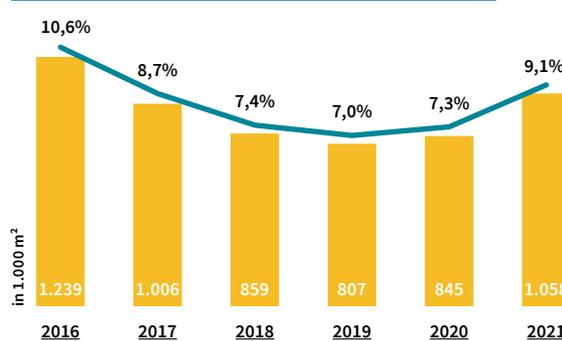
- BIMA FÜR Bafa BUNDESAMT**
„Boersenplatz Eschborn“, Boersenplatz 1-6, Eschborn
» ca. 21.400 m²
- NESTLÉ DEUTSCHLAND**
„Kreiser“, Baseler Straße 46-48
» ca. 20.000 m²
- WORLDLINE GERMANY**
„Atricom“, Lyoner Straße 15
» ca. 15.400 m²

SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETEN



SPITZENMIETE DURCHSCHNITTMIETE

LEERSTAND UND LEERSTANDSRATE



Investment Stuttgart

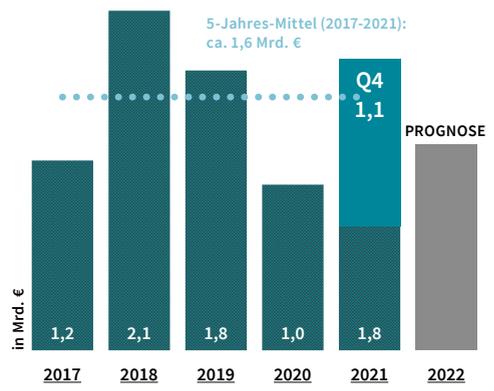


Hallo!

Trotz dem sich in der Umsetzung befindlichen Strukturwandels, mit all seinen Chancen und Risiken, bleibt der Stuttgarter Markt im Fokus nationaler und internationaler Investoren. Dieser Trend dürfte sich auch 2022 und 2023 fortsetzen.

Björn Holzwarth
Geschäftsführer
Tel. +49 711 207 02 720
bjoern.holzwarth@eug-re.de

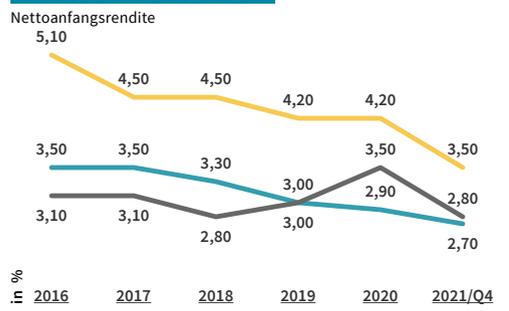
TRANSAKTIONSVOLUMEN



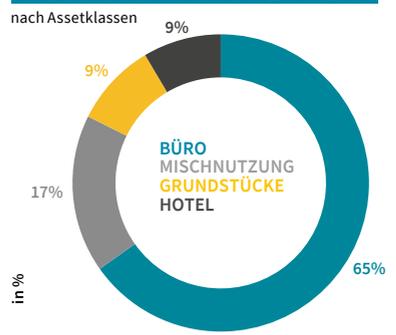
STUTTART – AUF DEN PUNKT

- » **Transaktionsvolumen** deutlich über Vorjahreswert: ca. 1,8 Mrd. € (+76 % ggü. Vorjahr)
- » Verhaltener Jahresauftakt endet mit **Rekordergebnis** im 4. Quartal: ca. 1,1 Mrd. €
- » **Nachfrageüberhang** dominierte das Marktgeschehen
- » **Büroimmobilien** erneut im Fokus der Investoren: 65 %
- » Als **stärkste Käufergruppe** traten offene Spezialfonds auf: 35 %
- » Auf **Verkäuferseite** setzten sich Projektentwickler durch: 44 %
- » Der starke Wettbewerb durch nationale Akteure und eingeschränkte Reisebedingungen führten zu einer geringen Marktaktivität **ausländischer Investoren**: 3 %
- » Die **Nachfrage** nach gewerblichen Immobilien, insbesondere im Core-Segment, ist ungebrochen hoch. Aufgrund der Deal-Pipeline wird für **2022** ein Transaktionsvolumen von ca. 1,5 Mrd. € erwartet.

SPITZENRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN nach Assetklassen



AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN

- 1 **„OFFICE CAMPUS STUTTART“** >> ca. 370 Mio. €
Nauheimer Straße/Deckerstraße
Käufer: HanseMerkur Grundvermögen
Verkäufer: J. P. Morgan
- 2 **„VISION ONE“** >> ca. 150 Mio. €
Leinfelden-Echterdingen
Käufer: Core Estate/Hannover Leasing
Verkäufer: Bülow
- 3 **„HOTELTURM“** >> ca. 137 Mio. €
Mailänder Platz 7
Käufer: Union Investment
Verkäufer: Strabag PE

Büromarkt Stuttgart



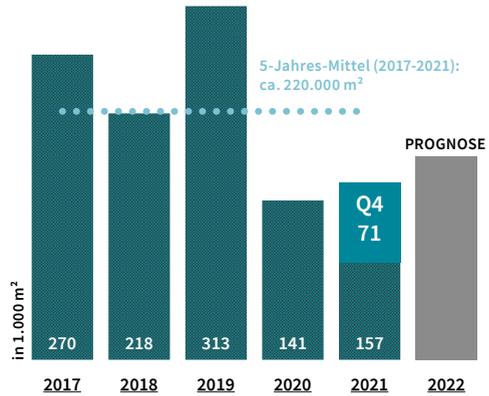
Hallo!

Der Automobilstandort Stuttgart zeigt sich wieder mit sehr positiven Wirtschaftsprognosen. Dies wird sich bei der Nachfrage nach Büroflächen bemerkbar machen.

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

FLÄCHENUMSATZ

inkl. Eigennutzer



STUTTART – AUF DEN PUNKT

- » **Flächenumsatz** stieg gegenüber dem Vorjahr an: 157.200 m² (+11 % ggü. Vorjahr) – Eigennutzer: ca. 21.600 m²
- » Deutlicher Anstieg der **Vertragsanzahl**: 248 Abschlüsse (+65 % ggü. Vorjahr) – v.a. im Segment bis 500 m²
- » **Spitzenmieten** mangels fehlender Top-Projekte in der City leicht rückläufig: 25,00 €/m²/Monat (-2 % ggü. Vorjahr)
- » **Durchschnittsmiete** aufgrund zahlreicher Mietvertragsabschlüsse in den Randlagen – vor allem in Bestandsflächen – gesunken: 16,00 €/m²/Monat (-2 % ggü. Vorjahr)
- » Öffentliche Nutzer blieben weiterhin **stärkste Nachfrager**: 25.500 m², 16 % – IT-Branche auf Rang zwei: 22.400 m², 14 %
- » **Büroflächenangebot** hat zugenommen: ca. 268.000 m² – **Leerstandsquote** blieb weiterhin auf niedrigem Niveau: 3,2 %
- » **Geplante Fertigstellungen** (2022/2023): 271.600 m² – Vorvermietungsquote: 47 %
- » **Im kommenden Jahr** ist ein **Büroflächenumsatz** von rund 200.000 m² erreichbar. In Randlagen werden steigende Leerstände erwartet und insgesamt mit einem deutlichen Anstieg der Spitzenmieten.

TOP-3-VERTRÄGE

- 1 BIMA**
„Urbanic“, Lorenzstraße 7-9
» ca. 11.200 m²
- 2 ED. ZÜBLIN (EIGENNUTZER)**
Albstadtweg 10
» ca. 9.500 m²
- 3 INTERNATIONALER BUND**
Am Wallgraben 119
» ca. 8.000 m²

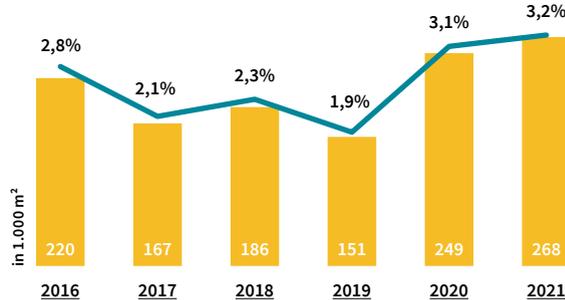
SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETEN

mtl. nettokalt



SPITZENMIETE DURCHSCHNITTMIETE

LEERSTAND UND LEERSTANDSRATE



Investment München

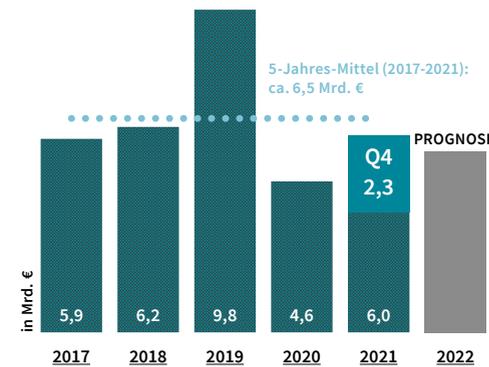


Servus!

Das Investmentjahr 2021 war mit einem Transaktionsvolumen von ca. 6,0 Mrd. € insbesondere durch Großtransaktionen geprägt. fünf Transaktionen über jeweils 500 Mio. € entsprachen einem Marktanteil von 50% am Gesamtumsatz.

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

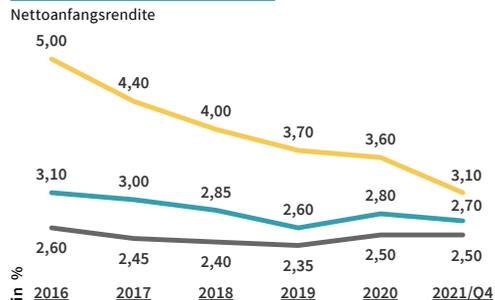
TRANSAKTIONSVOLUMEN



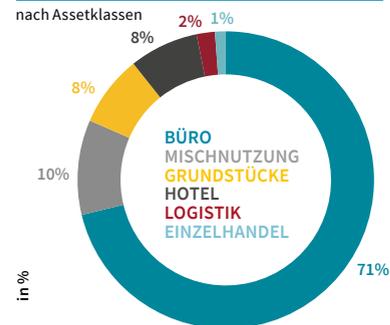
MÜNCHEN – AUF DEN PUNKT

- » **Transaktionsvolumen** im Vorjahresvergleich stark angestiegen: ca. 6,0 Mrd. € (+30 % ggü. Vorjahr)
- » Investmentjahr insbesondere durch **Großtransaktionen** geprägt: Fünf Transaktionen lagen deutlich über 500 Mio. € – Gesamtanteil von ca. 3 Mrd. € und rund 50% am gesamten Transaktionsvolumen
- » Büroimmobilien erneut gefragteste **Assetklasse**: ca. 71 %
- » 184 Mio. € Transaktionsvolumen im **CBD**: ca. 3 %
- » **Größte Transaktion**: „Highlight Towers“ (Mies-van-der-Rohe-Straße 6) – ca. 700 Mio. €
- » **Stärkste Käufergruppe**: Private Anleger (ca. 31 %)
- » Auf der Verkäuferseite waren Offene Immobilienfonds als **stärkste Verkäufergruppe** vertreten: ca. 19 %
- » Anteil **ausländischer Investoren**: ca. 28 %
- » Es herrscht nach wie vor ein **positives Investitionsklima** – die Nachfrage nach Immobilien ist ungebrochen hoch. Durch weiterhin fehlende Anlageprodukte sowie der getätigten Großtransaktionen im vergangenen Jahr wird ein etwas niedrigeres Transaktionsvolumen von ca. 5 bis 5,5 Mrd. € für 2022 erwartet.

SPITZENRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN



AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN

- 1 **„HIGHLIGHT TOWERS“** >> ca. 700 Mio. €
Mies-van-der-Rohe-Straße 6
Käufer: Imfarr/SN Beteiligungen Holding
Verkäufer: Commerz Real
- 2 **„MEDIA WORKS“** >> ca. 650 Mio. €
Rosenheimer Straße 145
Käufer: Union Investment/Hines
Verkäufer: Blackstone
- 3 **„PANDION OFFICEHOME“** >> ca. 600 Mio. €
Anzinger Straße 29
Käufer: Union Investment
Verkäufer: Pandion

Büromarkt München



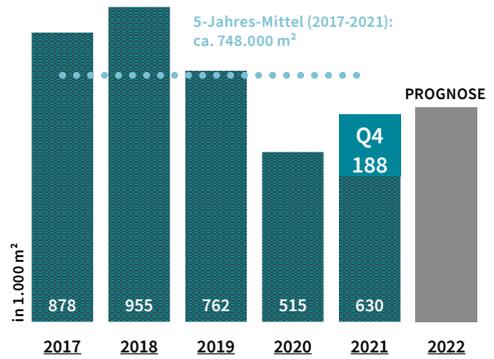
Servus!

Insbesondere im zweiten Halbjahr 2021 fand der Münchner Büromarkt zu alter Stärke zurück. So konnte das Vorjahresergebnis deutlich übertroffen werden, wenngleich die Umsatzzahlen von vor der Pandemie noch nicht erreicht werden konnten.

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

FLÄCHENUMSATZ

inkl. Eigennutzer



MÜNCHEN – AUF DEN PUNKT

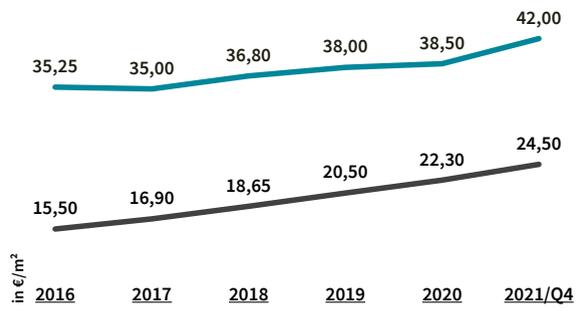
- » **Flächenumsatz** deutlich gestiegen: rund 630.000 m² (+22 % ggü. Vorjahr)
- » **Spitzenmiete** mit deutlichem Anstieg: 42,00 €/m²/Monat (+9 % ggü. Vorjahr)
- » **Durchschnittsmiete** ebenfalls sehr deutlich gestiegen: 24,50 €/m²/Monat (+10 % ggü. Vorjahr)
- » **Computer/IT/Telekommunikation** am umsatzstärksten: 89.000 m², 14 %
- » **Büroflächenangebot** nahm stark zu – Leerstand blieb aber weiterhin auf gesundem Niveau: 4,2 %
- » **Geplante Fertigstellungen** (2022/2023): 670.000 m²
- » Für 2022 scheint ein **Büroflächenumsatz** von rund 650.000 m² realistisch und damit im Bereich des Ergebnisses vom Vorjahr.

TOP-3-VERTRÄGE

- DEUTSCHES MARKEN- UND PATENTAMT**
„Pandion Soul“, Anzinger Straße
» ca. 45.000 m²
- WACKER CHEMIE**
„MK7“, Gisela-Stein-Straße
» ca. 17.800 m²
- MAN SE**
„Hybrid M“, Georg-Brauchle-Ring 55
» ca. 10.000 m²

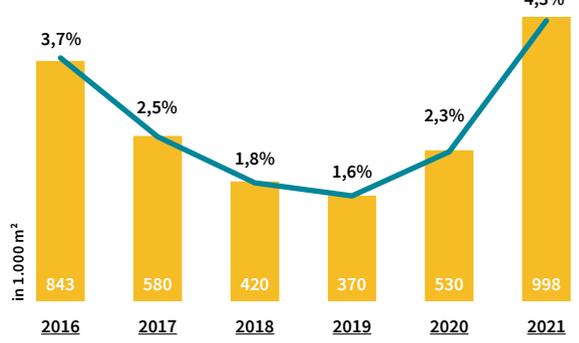
SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN

mtl. nettokalt



SPITZENMIETE DURCHSCHNITTSMIETE

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.