



GERMAN
PROPERTY
PARTNERS

Top-7-Standorte

MARKTBERICHT | Q 1-4 2023



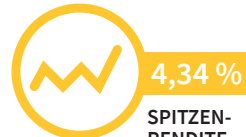
» INVESTMENT | BÜROMARKT



Die Investmentaktivitäten bewegten sich aufgrund der komplexen Rahmenbedingungen im Jahresverlauf 2023 auf einem niedrigen Niveau. Insgesamt kamen nur wenige Abschlüsse zustande. Auf den Bürovermietungsmärkten der Top-7-Standorte machte sich die konjunkturelle Entwicklung und das Fehlen von Großabschlüssen bemerkbar.

Björn Holzwarth
Geschäftsführender Gesellschafter
und Sprecher von GPP
E & G Real Estate

Überblick



INVESTMENT

	HAMBURG	BERLIN	DÜSSELDORF	KÖLN	FRANKFURT	STUTT GART	MÜNCHEN	TOP-7
TRANSAKTIONSVOLUMEN [Mio. €]	1.300	2.700	610	800	658	450	1.356	7.874
GGÜ. VORJAHR [%]	-71	-65	-78	-33	-84	-55	-66	-69
ANTEIL INTERN. INVESTOREN [%]	12	33	1	4	22	7	28	21
ANTEIL ASSETKLASSE BÜRO [%]	61	51	46	43	47	30	58	51
SPITZENRENDITE BÜRO [%]	4,30	4,20	4,25	4,40	4,60	4,40	4,20	4,34
GGÜ. VORJAHR [%-Pkt.]	+1,20	+1,20	+0,85	+0,90	+1,25	+0,90	+1,10	+1,06
SPITZENRENDITE GESCHÄFTSHÄUSER [%]	4,10	4,30	4,20	4,40	4,10	4,30	4,20	4,23
GGÜ. VORJAHR [%-Pkt.]	+0,90	+1,05	+0,60	+0,80	+0,70	+0,50	+1,10	+0,81
SPITZENRENDITE LOGISTIK [%]	4,40	4,40	4,50	4,40	4,50	4,40	4,40	4,43
GGÜ. VORJAHR [%-Pkt.]	+0,60	+0,90	+0,40	+0,40	+0,60	+0,30	+0,90	+0,59

ÜBERBLICK – AUF DEN PUNKT

INVESTMENT

- » Sehr geringes Transaktionsvolumen: 7,9 Mrd. € (-69% ggü. Vorjahr)
- » Spitzenrendite von Büroimmobilien an allen Top-7-Standorten deutlich gestiegen: 4,34%
- » Spitzenrenditen der Assetklassen nähern sich aneinander an
- » Büroimmobilien stärkste Assetklasse – aber Bedeutungsverlust im Vorjahresvergleich: 51% (2022: 73%)

BÜROVERMIETUNG

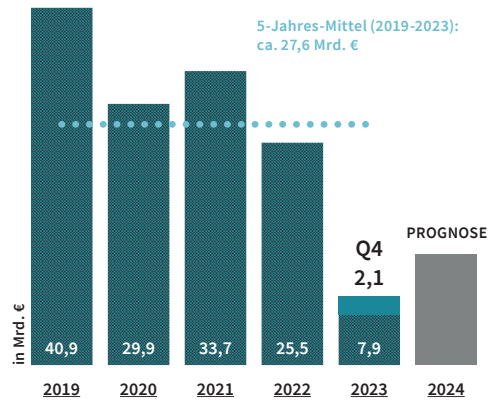
	HAMBURG	BERLIN	DÜSSELDORF	KÖLN	FRANKFURT	STUTT GART	MÜNCHEN	TOP-7
FLÄCHENUMSATZ [m ²]	455.000	510.000	245.900	200.000	387.000	157.000	451.000	2.405.900
GGÜ. VORJAHR [%]	-19	-38	-12	-37	-10	-48	-41	-31
Ø-MIETE [€/m ² mtl. netto]	20,60	29,20	21,30	19,60	22,90	17,30	24,70	-
GGÜ. VORJAHR [%]	-2	-3	+8	+5	-4	-5	-1	-
SPITZENMIETE [€/m ² mtl. netto]	34,50	44,30	40,10	33,00	47,00	35,00	52,30	-
GGÜ. VORJAHR [%]	+3	+5	+20	+16	+2	+6	+15	-
LEERSTAND [m ²]	657.000	1.150.000	700.920	312.000	1.125.300	432.000	1.440.000	5.817.220
GGÜ. VORJAHR [%]	+17	+24	+19	+18	+23	+19	+20	+21
LEERSTANDSQUOTE [%]	4,6	5,3	9,3	3,8	9,7	5,1	6,1	6,1
GGÜ. VORJAHR [%-Pkt.]	+0,6	+0,9	+1,4	+1,0	+1,9	+0,8	+1,0	+1,0
FERTIGSTELLUNGEN 2024 [m ²]	179.000	725.000	166.500	100.000	131.600	149.700	300.000	1.751.800
VORVERMIETUNGSQUOTE [%]	67	55	67	80	73	52	63	61

BÜROVERMIETUNG

- » Unterdurchschnittlicher Flächenumsatz: 2,4 Mio. m² (-31% ggü. Vorjahr)
- » Leerstandsquote angestiegen: 6,1% (+1,0%-Punkte ggü. Vorjahr)
- » Durchschnittsmieten verhältnismäßig stabil – Spitzenmieten weiter angestiegen
- » Vorvermietungsquote für 2024 bei rund 61%

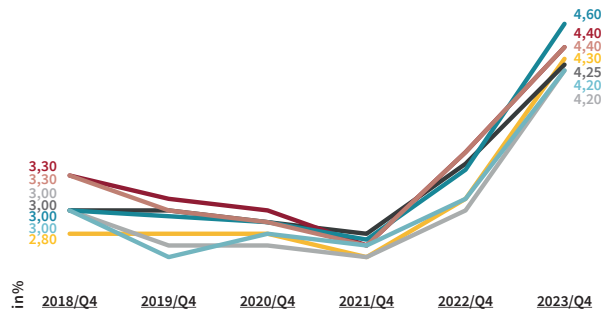
Investment

TRANSAKTIONSVOLUMEN



SPITZENRENDITE BÜRO

Nettoanfangsrendite



BERLIN DÜSSELDORF FRANKFURT HAMBURG KÖLN MÜNCHEN STUTTGART

TOP-10-TRANSAKTIONEN

- MÜNCHEN „APPLE CAMPUS“** >> ca. 251 Mio. €
 Seidlstraße 15-19
 Käufer: Apple
 Verkäufer: Freistaat Bayern
- HAMBURG „NEW WORK HARBOUR“** >> ca. 157 Mio. €
 Am Standkai 1
 Käufer: Hamburg Port Authority
 Verkäufer: DWS
- DÜSSELDORF „BÖHLER-AREAL“** >> ca. 156 Mio. €
 Hansaallee 321
 Käufer: Jamestown
 Verkäufer: Voestalpine
- STUTTGART „CALWER PASSAGE“** >> ca. 150 Mio. €
 Rotebühlplatz
 Käufer: Versicherungskammer Bayern
 Verkäufer: Piech Holding
- HAMBURG „FINANZBEHÖRDE“** >> ca. 120 Mio. €
 Gänsemarkt 36
 Käufer: Stadt Hamburg
 Verkäufer: PPS Immobilien
- MÜNCHEN „VINZENT“** >> ca. 110 Mio. €
 Rupprechtstraße 22-24/Gabrielenstraße 3
 Käufer: Kommunale Unfallversicherung Bayern
 Verkäufer: Bauwerk Capital
- MÜNCHEN „MOTEL ONE“** >> ca. 100 Mio. €
 Schillerstraße 3
 Käufer: Wirtgen Invest
 Verkäufer: Concrete Capital
- FRANKFURT „KÖ-CAMPUS“** >> ca. 70 Mio. €
 Kölner Straße 10+12
 Käufer: Advenis
 Verkäufer: Investcorp
- HAMBURG „CUBE 10“** >> ca. 60 Mio. €
 Amelungstraße 9-11
 Käufer: Ofi Invest
 Verkäufer: Amundi
- STUTTGART „KAUFHOF“** >> ca. 59 Mio. €
 Eberhardstraße 28/Steinstraße 34
 Käufer: Stadt Stuttgart
 Verkäufer: Signa

INVESTMENT – AUF DEN PUNKT

- » **Transaktionsvolumen** deutlich gesunken: 7,9 Mrd. € (-69% ggü. Vorjahr)
- » **Transaktionsvolumen** an allen Standorten stark rückläufig: Frankfurt (-84%) | Düsseldorf (-78%) | Hamburg (-71%) | München (-66%) | Berlin (-65%) | Stuttgart (-55%) | Köln (-33%)
- » Berlin auf dem Spitzenplatz beim **TAV**: Berlin (2,7 Mrd. €) | München (1,4 Mrd. €) | Hamburg (1,3 Mrd. €) | Köln (0,8 Mrd. €) | Frankfurt (0,7 Mrd. €) | Düsseldorf (0,6 Mrd. €) | Stuttgart (0,5 Mrd. €)
- » Büroimmobilien stärkste **Assetklasse**: 51% (2022: 73%)
- » **Spitzenrenditen Büro** deutlich gestiegen: Frankfurt (4,60%) | Köln (4,40%) | Stuttgart (4,40%) | Düsseldorf (4,25%) | Hamburg (4,30%) | München (4,20%) | Berlin (4,20%)
- » **Internationale Investoren** wenig aktiv: 21% (-26%-Punkte ggü. Vorjahr)
- » Die stark gestiegenen **Zinsen** sowie die politischen und wirtschaftlichen **Unsicherheiten** sorgten für ein erwartungsgemäß schwaches Jahresergebnis. Sofern sich die Rahmenbedingungen stabilisieren wird **2024** im Jahresverlauf mit einer moderaten Belegung des Marktgeschehens gerechnet.

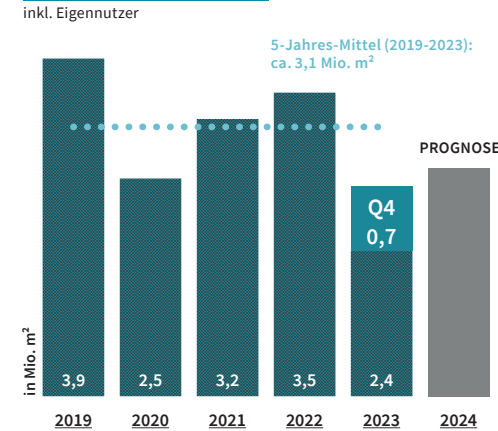
Büromarkt



TOP-10-VERTRÄGE

- | | | | | | |
|----------|--|--------------------------------------|-----------|---|--------------------------------------|
| 1 | DÜSSELDORF „TWIN CUBES“
Deutsche Rückversicherung und ÖRAG (Eigennutzer)
Heerdter Lohweg 53 | >> 27.100 m² | 6 | KÖLN „RHEINPARK-METROPOLE“
DEVK Versicherung
Charles-de-Gaulle-Platz 1 | >> 14.000 m² |
| 2 | HAMBURG „NEW WORK HARBOUR“
Hamburg Port Authority (Eigennutzer)
Am Strandkai 1 | >> 22.200 m² | 7 | KÖLN
Industrie und Handelskammer zu Köln
Unter Sachsenhausen 5-7 | >> 13.000 m² |
| 3 | BERLIN „AP15“
Boston Consulting Group
Am Postbahnhof 15 | >> 19.600 m² | 8 | BERLIN
Jobcenter Marzahn-Hellersdorf (Eigennutzer)
Märkische Allee 171+173 | >> 12.800 m² |
| 4 | HAMBURG „MARQUARD & BAHLS GEBÄUDE“ | >> 17.200 m² | 9 | FRANKFURT „PHOENIX“
dwp Deutsche WertpapierService Bank
Kölner Straße 5 | >> 12.400 m² |
| 5 | HAMBURG „Q21 OFFICES“
Fielmann Group
Fuhlsbüttler Straße 399 | >> 15.300 m² | 10 | DÜSSELDORF „LE COEUR“
Freshfields Bruckhaus Deringer
Königsallee 37 | >> 10.500 m² |

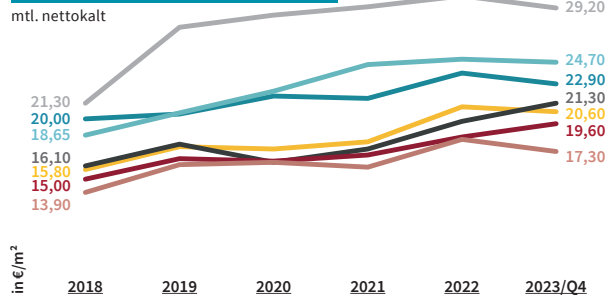
FLÄCHENUMSATZ



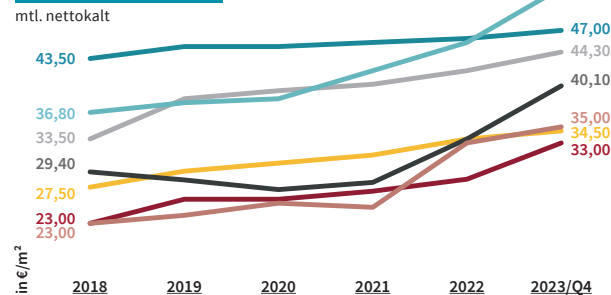
BÜROMARKT – AUF DEN PUNKT

- » Schwaches Ergebnis beim **Flächenumsatz**: 2,4 Mio. m² (-31 % ggü. Vorjahr)
- » Berlin mit höchstem **Flächenumsatz**: Berlin (510.000 m², -38%) | Hamburg (455.000 m², -19%) | München (451.000 m², -41%) | Frankfurt (387.000 m², -10%) | Düsseldorf (245.900 m², -12%) | Köln (200.000 m², -37%) | Stuttgart (157.000 m², -48%)
- » Gestiegene **Leerstandsrate**: Köln (3,8%) | Hamburg (4,6%) | Stuttgart (5,1%) | Berlin (5,3%) | München (6,1%) | Düsseldorf (9,3%) | Frankfurt (9,7%)
- » **Durchschnittsmieten** relativ stabil – **Spitzenmieten** weiter gestiegen
- » Die **rückläufige Konjunktur** sowie **geopolitische Konflikte** und weitere erschwerende oder verunsichernde Faktoren haben 2023 auf den Bürovermittlungsmärkten der Top-7-Standorte ihre Spuren hinterlassen und führten zu einem unterdurchschnittlichen Umsatzergebnis. Für 2024 wird mit einem noch verhaltenen Jahresauftakt gerechnet. Sofern die Wirtschaft im Verlauf des Jahres wieder Fahrt aufnimmt, dürfte auch das Umsatzgeschehen wieder in Schwung kommen.

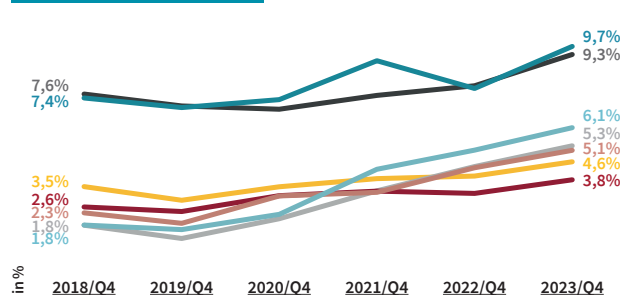
DURCHSCHNITTMIETE



SPITZENMIETE



LEERSTANDSRATE



Investment Hamburg

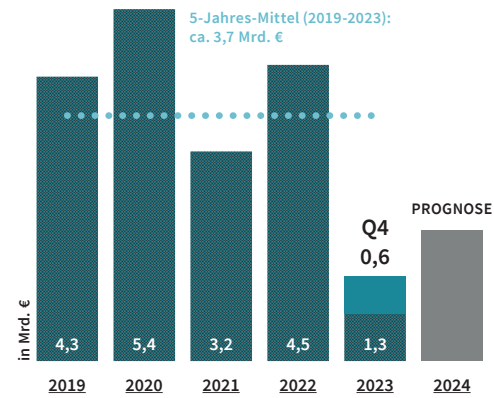
Moin!



2023 war ein Jahr mit vielen Herausforderungen. Einige Signale sprechen aber für eine schrittweise Stabilisierung der Rahmenbedingungen und im Verlauf moderat steigenden Investmentaktivitäten im kommenden Jahr.

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

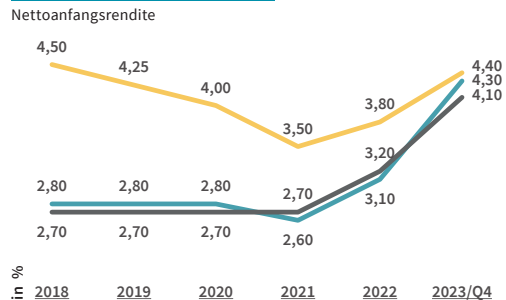
TRANSAKTIONSVOLUMEN



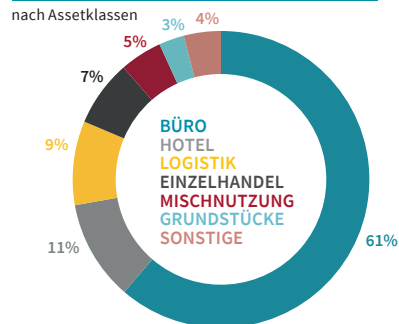
HAMBURG – AUF DEN PUNKT

- » Schwaches **Transaktionsvolumen**: 1,3 Mrd. € (-71 % ggü. Vorjahr)
- » Büroimmobilien erneut Spitzenreiter unter den **Assetklassen**: 61 %
- » **Renditen** in allen Assetklassen gestiegen: Büroimmobilien 4,30 % (+1,2 %-Punkte) | Geschäftshäuser 4,10 % (+0,9 %-Punkte) | Industrie- und Logistikimmobilien 4,40 % (+0,6 %-Punkte)
- » **Größte Einzeltransaktion** des Jahres: „New Work Harbour“ (Am Strandkai 1, Hafencity) – ca. 157 Mio. €
- » **Stärkste Käufergruppe**: Öffentliche Hand (33 %)
- » **Stärkste Verkäufergruppe**: Offene Immobilienpublikumsfonds (19 %)
- » Wenig Aktivität **ausländischer Investoren**: 12 % (-38 %-Punkte ggü. Vorjahr)

SPITZENRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN



AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN

- 1 „**NEW WORK HARBOUR**“
Am Strandkai 1
Käufer: Hamburg Port Authority
Verkäufer: DWS
» ca. 157 Mio. €
- 2 „**FINANZBEHÖRDE**“
Gänsemarkt 36
Käufer: Stadt Hamburg
Verkäufer: PPS Immobilien
» ca. 120 Mio. €
- 3 „**CUBE 10**“
Amelungstraße 9-11
Käufer: Ofi Invest
Verkäufer: Amundi
» ca. 60 Mio. €

Büromarkt Hamburg

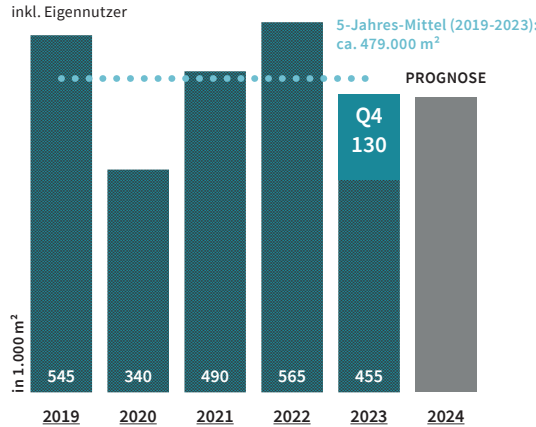
Moin!



Das dynamische Abschlussgeschehen aus dem Vorjahr setzte sich 2023 nicht fort. Vielmehr ließ die Entscheidungsfreudigkeit der Nutzer deutlich nach, was mit einem Rückgang der Umsatztätigkeit einherging.

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

FLÄCHENUMSATZ



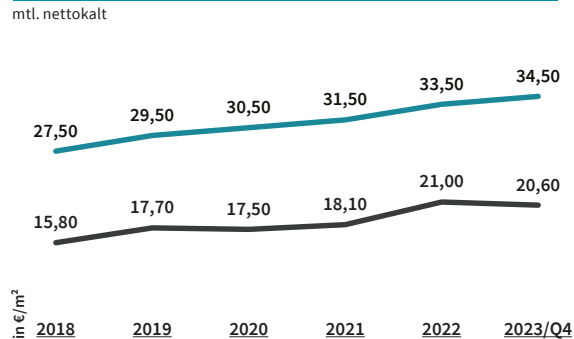
HAMBURG – AUF DEN PUNKT

- » Umsatzrückgang trotz starken 4. Quartals – **Flächenumsatz** rund 19% unter Vorjahresniveau: 455.000 m²
- » **Weniger Großabschlüsse** (> 5.000 m²): -16% ggü. Vorjahr
- » **Eigennutzeranteil** sinkt um rund 10.000 m² auf ca. 50.000 m²; -17% ggü. Vorjahr
- » **Spitzenmieten** gestiegen: 34,50 €/m²/Monat (+3,0% ggü. Vorjahr)
- » **Durchschnittsmiete** mit leichtem Rückgang: 20,60 €/m²/Monat (-2,0% ggü. Vorjahr)
- » **Umsatzstärkste Branche** wie im Vorjahr: Information/Telekommunikation (70.100 m², 15%)
- » **Büroflächenangebot** deutlich ausgeweitet – **Leerstandsquote** steigt im Vorjahresvergleich von 4,0% auf 4,6%
- » Zahlreiche Verschiebungen – **Fertigstellungsvolumen** erreicht 2025 Höhepunkt: 2024: 179.000 m², 2025: 253.000 m² – **Vorvermietungsquote** bei > 60%
- » Am Hamburger Büromarkt wird sich das Umsatzgeschehen in 2024 voraussichtlich auf dem Niveau von 2023 bewegen. Das Büroflächenangebot wird in den kommenden Monaten weiter zunehmen. Die geforderten Mieten für gute Flächen werden in der Regel jedoch weiterhin akzeptiert.

TOP-3-VERTRÄGE

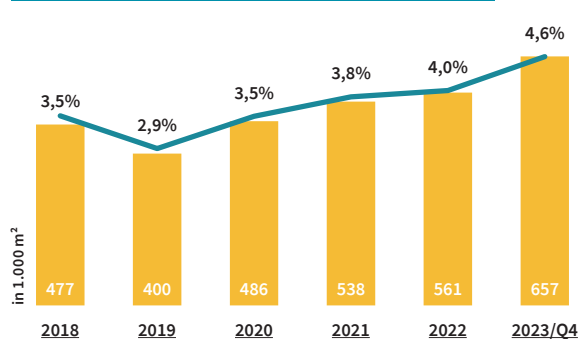
- HAMBURG PORT AUTHORITY (EIGENNUTZER)**
„New Work Harbour“, Am Strandkai 1
» ca. 22.200 m²
- RTL/GRUNER + JAHR**
„Marquard & Bahls Gebäude“, Koreastraße 7
» ca. 17.200 m²
- FIELMANN GROUP**
„Q21 Offices“, Fuhlsbüttler Straße 399
» ca. 15.300 m²

SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETEN



SPITZENMIETE DURCHSCHNITTMIETE

LEERSTAND UND LEERSTANDSRATE



Investment Berlin



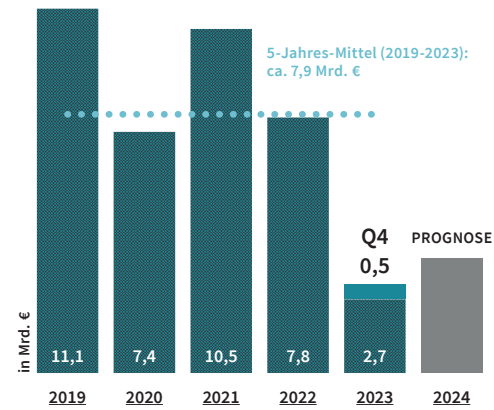
Hallo!



Der gewerbliche Investmentmarkt zeigt sich äußerst zurückhaltend und wird auch 2024 zögerlich starten. Eine Stabilisierung des Zinsniveaus im Jahresverlauf könnte zu moderat steigender Dynamik des Marktgeschehens führen.

Margit Lippold
Referentin Research
Tel. +49 30 20 29 53 36
m.lippold@grossmann-berger.de

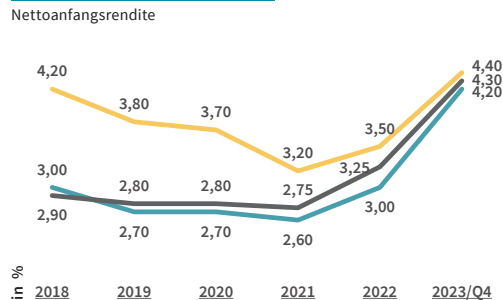
TRANSAKTIONSVOLUMEN



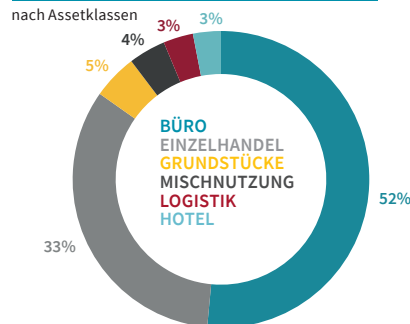
BERLIN – AUF DEN PUNKT

- » **Transaktionsvolumen** von ca. 2,7 Mrd. € (-65 % ggü. Vorjahr)
- » **Büroimmobilien** gefragteste Assetklasse: ca. 51 %
- » Transaktionsvolumen im **CBD**: ca. 1,7 Mrd. € – 61 %
- » **Größte Transaktion** des Jahres: Anteilsverkauf von „MYND“+Galeria Kaufhof am Alexanderplatz
- » **Stärkste Käufergruppe** waren offene Immobilienpublikumsfonds mit ca. 37 %
- » **Stärkste Verkäufergruppe**: Projektentwickler mit ca. 43 %
- » **Internationale Investoren** weiterhin zurückhaltend: ca. 33 %
- » **Spitzenrenditen** weiter angestiegen – Annäherung auf einem ähnlichen Niveau zwischen 4,20 und 4,40 %

SPITZENRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN



AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN

- 1 „MYND“+GALERIA KAUFHOF (80%) >> VERTRAULICH
Alexanderplatz
Käufer: Commerz Real
Verkäufer: Signa
- 2 „KADEWE“ (50%) >> VERTRAULICH
Tauentzienstraße 21-24
Käufer: Harg Central
Verkäufer: Signa
- 3 „BEAM“ >> VERTRAULICH
Schicklerstraße
Käufer: Kühne Holding
Verkäufer: Signa

Büromarkt Berlin



Hallo!

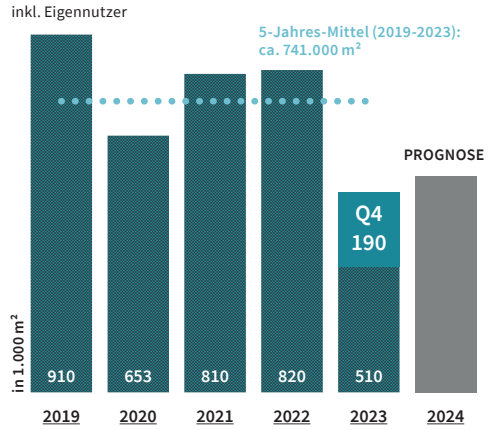


Limitierte Großdeals bremsen den Bürovermietungsmarkt aus. Auch 2024 wird verhalten starten. Es werden kaum Abschlüsse jenseits der 10.000 m² erwartet, so dass der Flächenumsatz nicht über 600.000 m² hinausreichen wird.

Margit Lippold
Referentin Research
Tel. +49 30 20 29 53 36
m.lippold@grossmann-berger.de



FLÄCHENUMSATZ



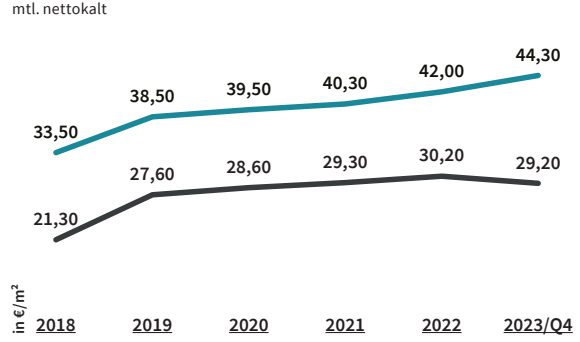
BERLIN – AUF DEN PUNKT

- » **Flächenumsatz** von lediglich 510.000 m² (-38 % ggü. Vorjahr) – Fehlende Großabschlüsse
- » **Spitzenmiete** stieg um 5 % ggü. Vorjahr: +2,20 €/m²/Monat auf 44,30 €/m²/Monat
- » **Durchschnittsmieten** leicht rückläufig: 29,20 €/m²/Monat (-3 % ggü. Vorjahr)
- » Öffentliche Hand war die **umsatzstärkste Branche** (110.300 m², ca. 21 %)
- » **Büroflächenangebot** auf über 1 Mio. m² angestiegen – **Leerstandsquote**: 5,3 %
- » **Geplante Fertigstellungen** (2024): ca. 725.000 m² – Vorvermietungsquote rund 55 %
- » Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen und ESG-konformen Flächen in zentralen Lagen ist nach wie vor hoch. Die Mieten dürften sich 2024 auf dem derzeit hohen Niveau stabilisieren. Die Spitzenmiete könnte nochmals moderat steigen. In Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Entwicklung ist 2024 ein **Bürovermietungsvolumen** von maximal 600.000 m² realistisch.

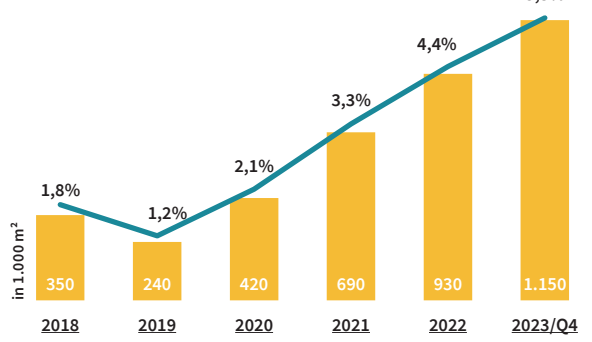
TOP-3-VERTRÄGE

- BOSTON CONSULTING GROUP**
„AP15“, Am Postbahnhof 15
» ca. 19.600 m²
- BIMA FÜR BKA**
„Evolve“, Eisenstraße 87-96
» ca. 19.500 m²
- JOBCENTER MARZAHN-HELLERSDORF (EIGENNUTZER)**
Märkische Allee 171+173
» ca. 12.800 m²

SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMieten



LEERSTAND UND LEERSTANDSRATE



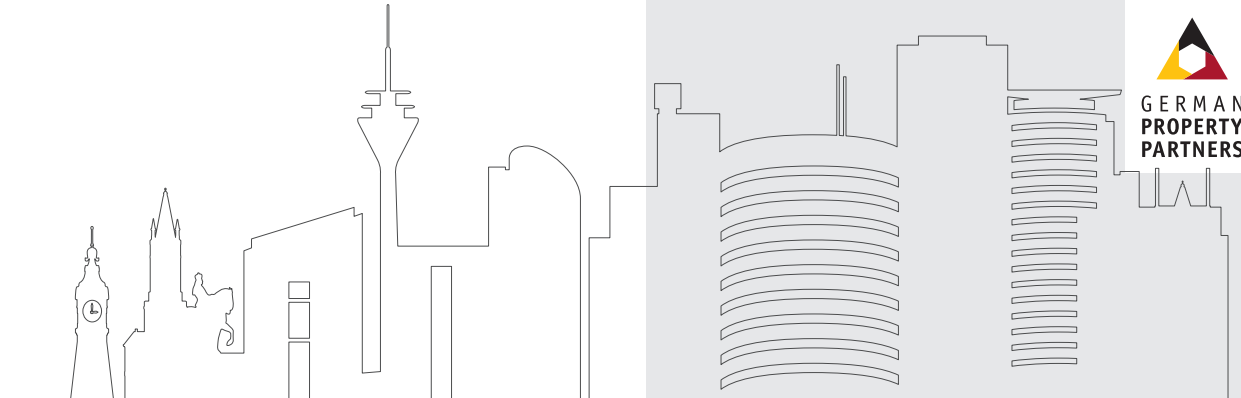
Investment Düsseldorf



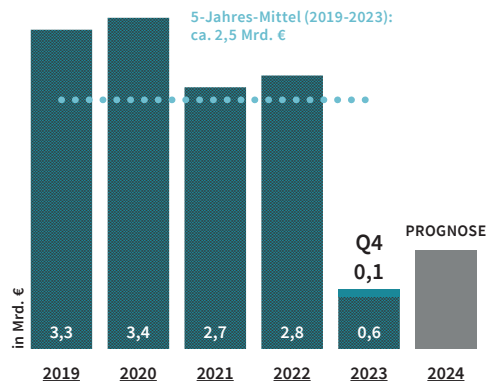
Tach!

Das Transaktionsgeschehen verlief 2023 ohne spürbare Belebung. Die gestiegenen Investitionskosten haben die Zurückhaltung der Investoren fortgeführt, was zu einem Rückgang der Transaktionen und dem Ausbleiben der üblichen Jahresendrallye geführt hat.

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



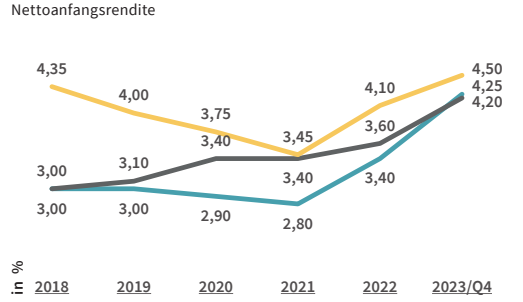
TRANSAKTIONSVOLUMEN



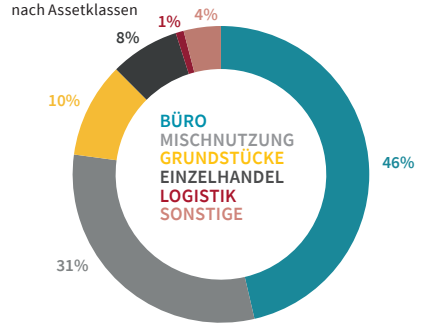
DÜSSELDORF – AUF DEN PUNKT

- » **Transaktionsvolumen** von nur 610 Mio. € hat das Vorjahresergebnis um 78 % verfehlt
- » Nachfrage nach der **Assetklasse Büroimmobilien** war mit einem Anteil von 46 % am TAV traditionell am höchsten
- » **Umsatz im CBD** erreichte zum Jahresende 63 Mio. € (10 %)
- » **Größte Transaktion** war der Ankauf des Böhler-Areals von Jamestown zum Jahresanfang (rd. 156 Mio. €)
- » **Stärkste Käufergruppe** waren mit 48 % Projektentwickler
- » Auf **Verkäuferseite** setzten sich Corporates/Eigennutzer/Non-Properties mit 64 % durch
- » **Ausländische Investoren** investierten nur marginal in Gewerbeimmobilien: 1 %
- » **Prognose** für das Jahr 2024 liegt bei rund 1,0 Mrd. €

SPITZENRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN



AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN

- 1 **„BÖHLER-AREAL“** >> ca. 156 Mio. €
Hansaallee 321
Käufer: Jamestown
Verkäufer: Voestalpine
- 2 **„MAXFREI OFFICES“** >> VERTRAULICH
Ulmenstraße 91
Käufer: Barmenia
Verkäufer: Hamburg Team/Interboden
- 3 **ÄRZTEHAUS** >> ca. 10 Mio. €
Einbrunger Straße 66
Käufer: Mondial
Verkäufer: Graf Recke Stiftung

Büromarkt Düsseldorf

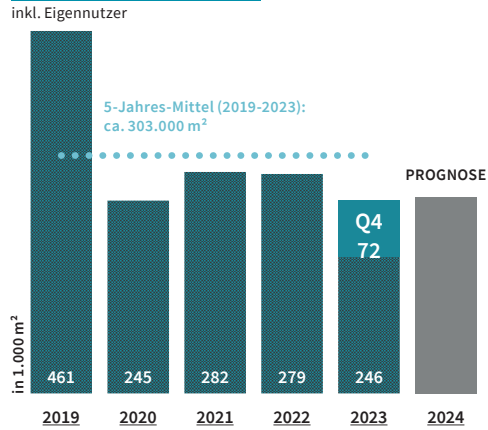


Tach!

Trotz des hohen Leerstands zeichnet sich eine bemerkenswerte Entwicklung bei den Spitzen- und Durchschnittsmieten ab und unterstreicht die robuste Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen in Premiumlagen.

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

FLÄCHENUMSATZ



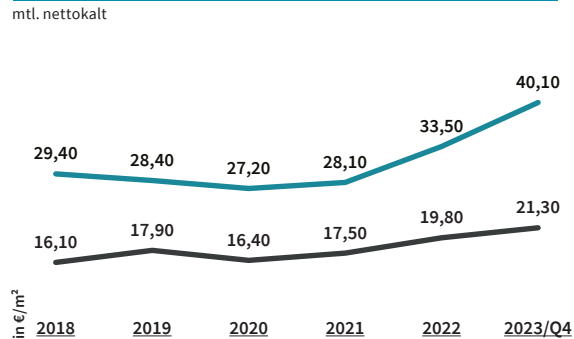
DÜSSELDORF – AUF DEN PUNKT

- » **Flächenumsatz** von 245.900 m² verfehlt Vorjahresergebnis um 12 %
- » **Spitzenmiete** steigt ggü. Vorjahr um 20 % bzw. um 6,60 € auf 40,10 €/m²/Monat
- » **Durchschnittsmiete** steigt auf 21,30 €/m²/Monat (+8 % ggü. Vorjahr)
- » Industrie & Handel am **umsatzstärksten** (16 %, 39.500 m²)
- » **Büroflächenangebot** steigt um 19 % auf 700.920 m² – Leerstandsquote: 9,3 %
- » Geplante Fertigstellungen (2024 / 2025): 301.500 m²
- » Bürovermietungsvolumen von 250.000 m² für **2024** realistisch

TOP-3-VERTRÄGE

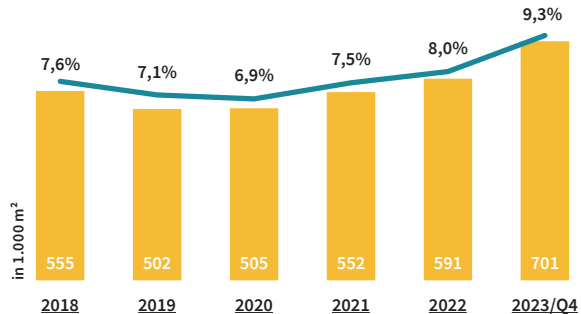
- 1 DEUTSCHE RÜCKVERSICHERUNG & ÖRAG (EIGENNUTZER)**
„Twin Cubes“, Heerdter Lohweg 53
» ca. 27.100 m²
- 2 FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER**
„Le Coeur“, Königsallee 37
» ca. 10.500 m²
- 3 HENGELER MUELLER PARTNERSCHAFT VON RA**
„Trinkhaus Karree“, Königsallee 21-23
» ca. 9.600 m²

SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETEN



SPITZENMIETE DURCHSCHNITTMIETE

LEERSTAND UND LEERSTANDSRATE



Investment Köln

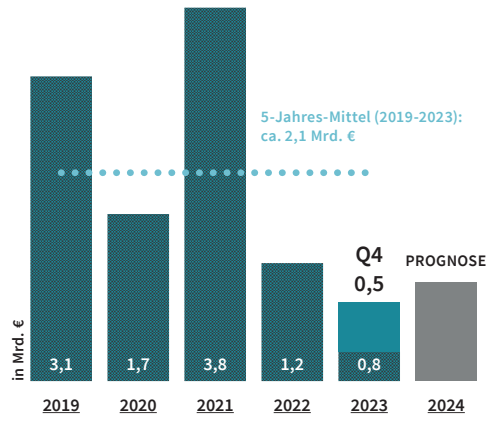


Hallo!

Aktuell hält die Zurückhaltung der meisten Investoren noch an. Mehrere Indikatoren sprechen für eine Marktbelebung im späteren Jahresverlauf 2024.

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

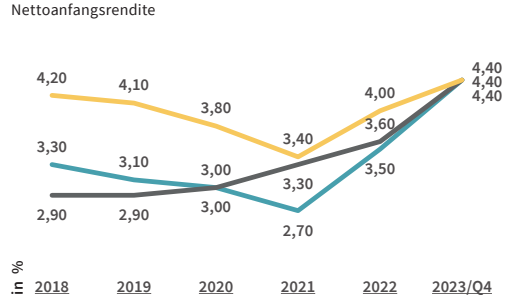
TRANSAKTIONSVOLUMEN



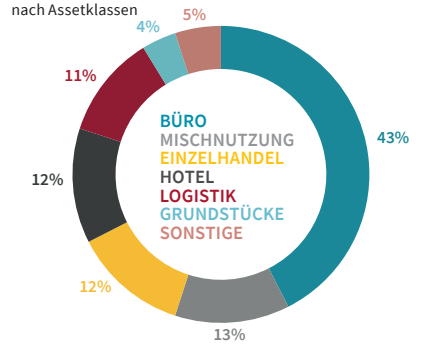
KÖLN – AUF DEN PUNKT

- » Selbst gegenüber dem bereits von der Zinswende beeinträchtigten Jahr 2022 ist das **Transaktionsvolumen** 2023 auf ca. 800 Mio. € nochmals um ca. 1/3 zurückgegangen.
- » In den anderen Top-7-Märkten sanken die Investments allerdings noch deutlich mehr.
- » Das **neue Zinsniveau** begrenzt die Rentabilität angebotener Liegenschaften.
- » Viele Investoren stoppten ihre Verkaufsvorhaben, da die neue Zahlungsbereitschaft der verbliebenen Kaufinteressenten für sie nicht ausreichend war.
- » Erst im **zweiten Halbjahr** setzte im Bürosegment eine moderate Dynamik ein (43% Anteil am Transaktionsvolumen)
- » Zwei Büroimmobilien erzielten immerhin Kaufpreise von mehr als 50 Mio. €. Die meisten Kaufpreise lagen deutlich darunter.
- » Die **Nettospitzenrenditen** der Assetklassen Geschäftshaus, Büro und Logistik haben sich inzwischen einem gleichen Niveau um 4,40 Prozent angenähert.
- » Insgesamt könnte **2024** wieder ein etwas höheres Transaktionsvolumen in einem Bereich um einer Milliarde Euro erreicht werden.

SPITZENRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN



AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN

- BÜROGEBÄUDE** >> > 60 Mio. €
Innenstadt
Käufer: Fonds
Verkäufer: Fonds
- BÜROGEBÄUDE** >> > 50 Mio. €
Mülheim
Käufer: Vertraulich
Verkäufer: Vertraulich
- DORINT HOTEL** >> VERTRAULICH
Deutz-Mülheimer Straße 22-24
Käufer: Alchemy Step Hotel Group
Verkäufer: Vertraulich

Büromarkt Köln



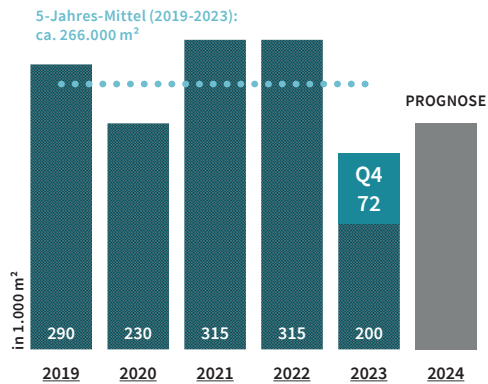
Morje!

Bei Premium-Neubauten führen die Kosten der Projektentwickler zu Mieten, die noch deutlich über der aktuellen Spitzenmiete liegen.

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

FLÄCHENUMSATZ

inkl. Eigennutzer



KÖLN – AUF DEN PUNKT

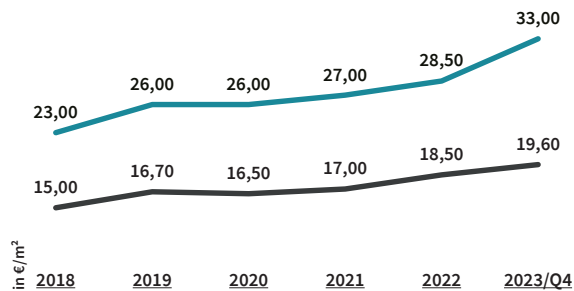
- » Der **Büroflächenumsatz** ist mit rund 200.000 m² auf einen langfristigen Tiefpunkt gefallen und war rund 37 % niedriger als 2022.
- » Die gestiegenen Bau- und Zinskosten der Projektentwickler werden über die Miete an die Nutzer weitergereicht. Ungeachtet des Nachfragerückgangs setzte die **Spitzenmiete** ihren bisherigen Wachstumstrend fort und stieg auf 33,00 €/m²/Monat.
- » Die flächengewichtete **Durchschnittsmiete** nahm von 18,50 auf 19,60 €/m²/Monat zu.
- » **Beratungsunternehmen** waren die größte Nachfragegruppe mit einem Umsatzanteil von ca. 18 %. Der Anteil **öffentlicher Nutzer** ist im Vergleich zum Vorjahr auf rund 14 % massiv gesunken (2022: ca. 43 %).
- » Der **Leerstand** stieg inklusive Untermietangeboten auf 312.000 m² (Leerstandsquote: 3,8 %).
- » 2023 wurden rund 100.000 m² **Bürofläche fertiggestellt** und das fünfjährige Mittel somit erreicht.
- » Insgesamt wird **2024** eine leichte Nachfragebelebung und ein Flächenumsatz in einem Bereich um 230.000 m² erwartet. Risiken bestehen aber fort.

TOP-3-VERTRÄGE

- 1 DEVK VERSICHERUNG**
„Rheinpark-Metropole“, Charles-de-Gaulle-Platz 1
» ca. 14.000 m²
- 2 INDUSTRIE UND HANDELSKAMMER ZU KÖLN**
Unter Sachsenhausen 5-7
» ca. 13.000 m²
- 3 KZVK - KIRCHLICHE ZUSATZVERSORGUNGSKASSE**
„Gerling Garden“, Im Klapperhof
» ca. 9.200 m²

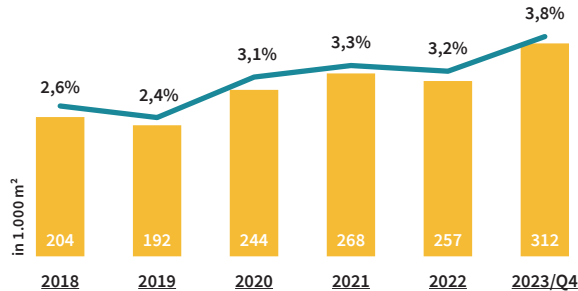
SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMieten

mtl. nettokalt



SPITZENMIETE DURCHSCHNITTMIEETE

LEERSTAND UND LEERSTANDSRATE



Investment Frankfurt

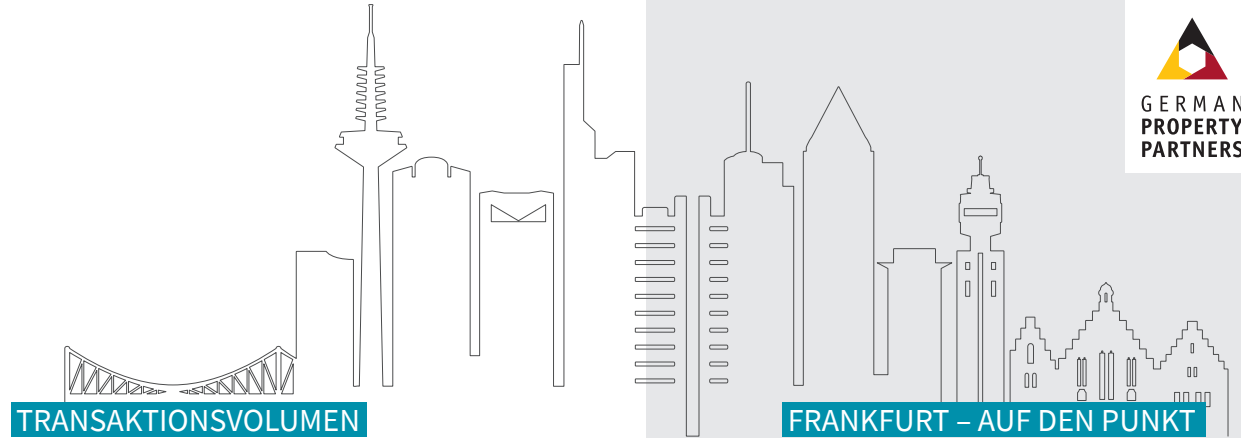


Quote!

Trotz aktuellen Zinssenkungstendenzen erwarten wir eine Erhöhung der Transaktionsdynamik frühestens in den letzten beiden Quartalen. Diese jedoch weiterhin auf vergleichsweise niedrigem Niveau.

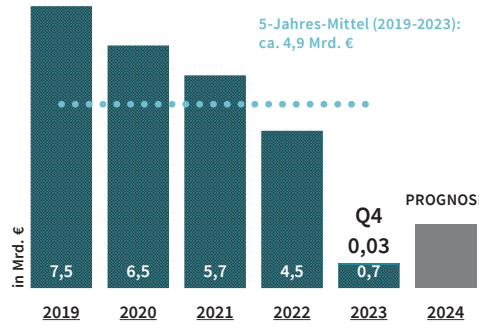


Maximilian Kühnaß
Co-Head Investment
Tel. +49 69 907 44 87 44
maximilian.kuehnass@blackolive.de



TRANSAKTIONSVOLUMEN

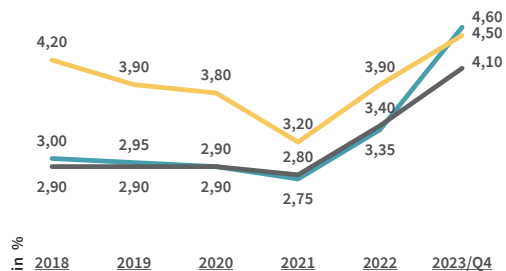
FRANKFURT – AUF DEN PUNKT



- » Historisch niedriges **Transaktionsvolumen**: ca. 658 Mio. €
- » **Anteil von Büroimmobilien** unterdurchschnittlich: ca. 47%
- » **Größte Büro-Transaktion** war der Verkauf des „Kö-Campus“ (Kölner Straße 10+12, Eschborn) – ca. 70 Mio. €.
- » **Stärkste Käufergruppe**: Corporates/Eigenutzer/Non-Properties (28%) – Eigenutzer und private Anleger tätigten mit je 6 Objektkäufen auch die meisten Transaktionen
- » **Stärkste Verkäufergruppe** nach Volumen waren Spezialfonds (25%) – an den meisten Transaktionen waren private Anleger beteiligt
- » Nationale Investoren mit den meisten Transaktionen – **Anteil internationaler Investoren** am Gesamtvolumen aber rund 50%
- » Die **Renditesteigerung** hielt bis einschließlich des vierten Quartals an – **Annäherung** der Büro- und Logistik-Spitzenrenditen
- » Eine **schnelle Erholung** des Marktes ist **unwahrscheinlich**. Der Peak der Renditesteigerung scheint zwar erreicht, aber kurzfristig ist keine maßgebliche Renditekompression zu erwarten. Notverkäufe aufgrund von Insolvenzen sind wahrscheinlich. **Prognose für 2024** über 1,0 Mrd. € Transaktionsvolumen.

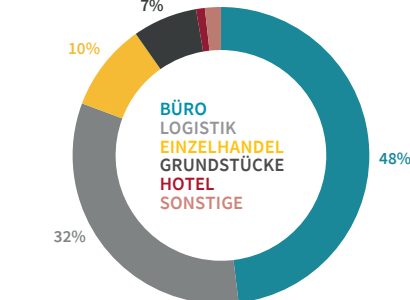
SPITZENRENDITEN

Nettoanfangsrendite



TRANSAKTIONSVOLUMEN

nach Assetklassen



AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN

- 1 **„KÖ-CAMPUS“** Kölnischer Straße 10+12
Käufer: Advenis
Verkäufer: Investcorp
» ca. 70 Mio. €
- 2 **„FRA7/FRANKFURT WESTSIDE“** Strooofstraße
Käufer: CyrusOne
Verkäufer: Beos
» VERTRAULICH
- 3 **LOGISTIK-PORTFOLIO** 4 Objekte – Cargo City Süd
Käufer: Peakside Capital
Verkäufer: Vertraulich
» VERTRAULICH

Büromarkt Frankfurt



Quote!

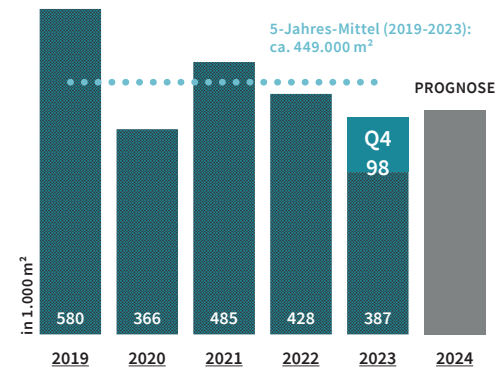
”

Frankfurt bietet weiterhin viel Potenzial und wird ein attraktiver Arbeitsstandort bleiben, jedoch wird sich die Nachfrage auf niedrigerem Niveau bei höheren Preisen einpendeln. Die steigenden Mietpreise könnten aber mittel- bis langfristig sogar mit Einsparungen einhergehen.

Kevin T. Nguyen
Managing Partner
Tel. +49 69 907 44 87 26
kevin.nguyen@blackolive.de

FLÄCHENUMSATZ

inkl. Eigennutzer



FRANKFURT – AUF DEN PUNKT

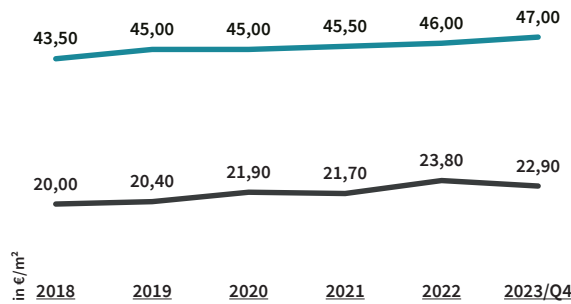
- » Nur ca. 600 Mietverträge mit rund 387.000 m² **Flächenumsatz** (-10% ggü. Vorjahr)
- » Lediglich 2 Verträge mit jeweils rund 12.000 m²
- » **Mittleres Segment** zwischen 2.000 m² und 5.000 m² konnte um 25 % zulegen – unter 1.000 m² wurde rund 16 % weniger Fläche als 2022 vermietet
- » **Stärkste Nachfrage** im Teilmarkt City Rand – vor allem Anmietungen in Neubauten und Projekten
- » Nachfrage im **CBD** leicht unterdurchschnittlich: ca. 29 % – kein Großdeal
- » **Mietpreisentwicklung** gegenläufig: Durchschnittsmiete leicht um 0,90 €/m² auf 22,90 €/m²/Monat gesunken. Spitzenmiete um 1,00 €/m² auf 47,00 €/m²/Monat gestiegen – Nachfrage im Prime-Segment stabil hoch
- » Finanzdienstleister mit 17 % **stärkste Branche** – gefolgt von öffentlichen Verwaltungen, Bau- und Immobiliendienstleistern und Technologieunternehmen mit jeweils rund 12 %
- » **Leerstand** auf über 1 Mio. m² gestiegen – **Leerstandsquote** bei 9,7 % – Plus von 1,9%-Punkten ggü. 2022
- » **Fertigstellungen** 2023: ca. 140.000 m², Belegungsquote 56 % – 2024 nur rund 130.000 m² erwartet, Belegungsquote > 70 %
- » **Prognose 2024:** ca. 370.000 bis 400.000 m²

TOP-3-VERTRÄGE

- 1 DWP - DEUTSCHE WERTPAPIERBANK**
„Phoenix“, Kölner Straße 5, Eschborn
» ca. 12.500 m²
- 2 VERTRAULICH**
„The Move Orange“, De-Saint-Exupéry-Straße 3, Gateway Gardens
» ca. 12.000 m²
- 3 UNIVERSAL INVESTMENT**
„Timber Pioneer“, Europa-Allee 92
» ca. 9.600 m²

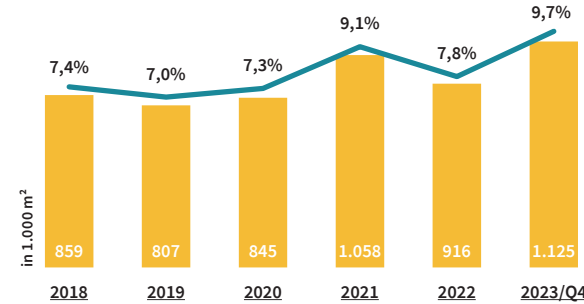
SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN

mtl. nettokalt



SPITZENMIETE DURCHSCHNITTSMIETE

LEERSTAND UND LEERSTANDSRATE



Investment Stuttgart

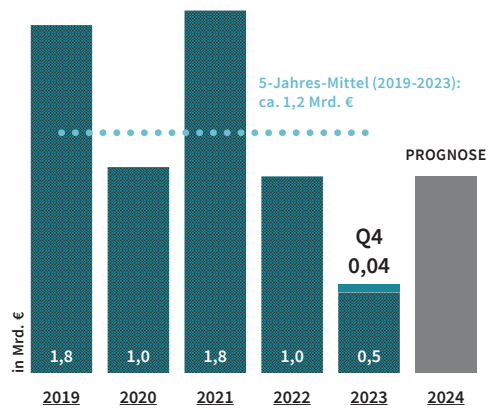


Hallo!

Im derzeitigen Marktumfeld können eigenkapitalstarke Investoren von fallenden Preisen für Bestandsimmobilien mit ESG-Potenzialen profitieren.

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

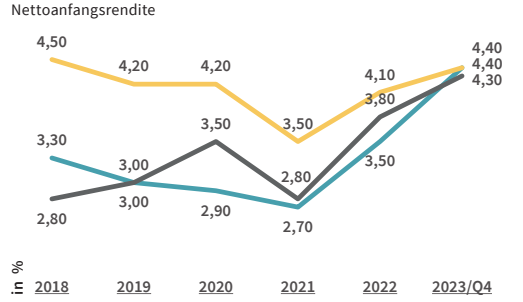
TRANSAKTIONSVOLUMEN



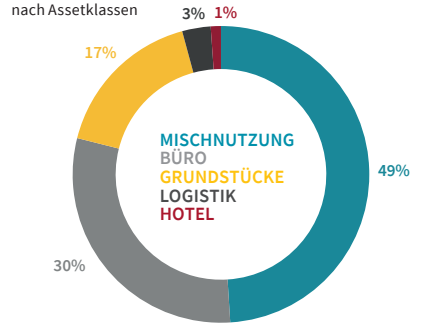
STUTTART – AUF DEN PUNKT

- » Transaktionsvolumen von 450 Mio. € (-55% ggü. Vorjahr)
- » Gemisch genutzte Immobilien mit rund 49% **stärkste Assetklasse**
- » Rund 240 Mio. € **Umsatz im CBD**: ca. 53%
- » **Größte Transaktion**: Verkauf der Calwer Passage an die Versicherungskammer Bayern aus dem 2. Quartal
- » **Stärkste Käufergruppe**: Versicherungen (33%)
- » **Stärkste Verkäufergruppe**: Private Anleger/ Family Offices (43%)
- » Nur rund 7% Anteil **internationaler Investoren**

SPITZENRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN



AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN

- 1 „CALWER PASSAGE“ **>> ca. 150 Mio. €**
Rotebühlplatz
Käufer: Versicherungskammer Bayern
Verkäufer: Piech Holding
- 2 „KAUFHOF“ **>> ca. 59 Mio. €**
Eberhardstraße 28
Käufer: Stadt Stuttgart
Verkäufer: Signa
- 3 „RISE“ **>> ca. 40 Mio. €**
Räpplensstraße 17-19
Käufer: Lakeward
Verkäufer: Patrizia

Büromarkt Stuttgart



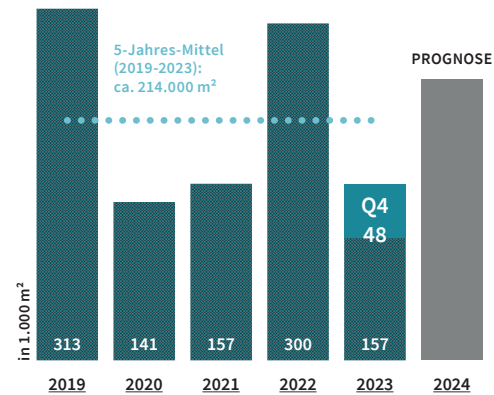
Hallo!

Die Anzahl der Verträge lag auf Vorjahresniveau. Leider fehlte es jedoch an Großverträgen, die wegen langer Entscheidungsprozesse nicht zum Abschluss kamen.

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

FLÄCHENUMSATZ

inkl. Eigennutzer



STUTTART – AUF DEN PUNKT

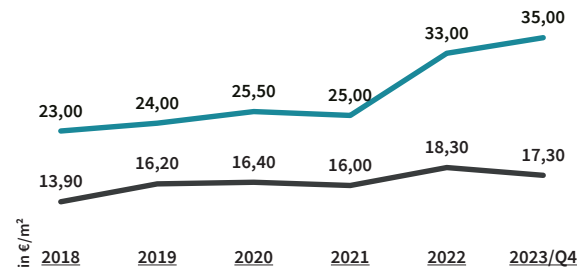
- » Deutlicher Einbruch beim **Flächenumsatz** auf 157.000 m² (-48 % ggü. Vorjahr)
- » **Größter Vertragsabschluss** bei rd. 7.000 m²
- » Weiterer Anstieg der **Spitzenmiete** von 33,00 €/m²/Monat auf 35,00 €/m²/Monat (+6 % ggü. Vorjahr)
- » **Durchschnittsmiete**: Rückgang um 5 % auf 17,30 €/m²/Monat
- » Öffentliche Hand: **Stärkster Nachfrager** mit Anteil von 18 % am Flächenumsatz
- » Weiterer Anstieg des **Leerstands**: 432.000 m², Quote: 5,1 %
- » **Geplante Fertigstellungen** (2024/2025): 269.200 m², davon sind bereits 37 % vorvermietet
- » Kommende Großabschlüsse machen für **2024** einen Büroflächenumsatz von rund 250.000 m² möglich. Einige Lagen werden weiterhin mit den hohen Leerständen kämpfen müssen.

TOP-3-VERTRÄGE

- 1 DEUTSCHER APOTHEKER VERLAG (EIGENNUTZER)**
Maybachstraße 8
» ca. 7.000 m²
- 2 EXYTE GMBH**
„Leo“, Löwentorstraße 48
» ca. 5.900 m²
- 3 STADT STUTTGART**
Löwentorbogen 11
» ca. 4.970 m²

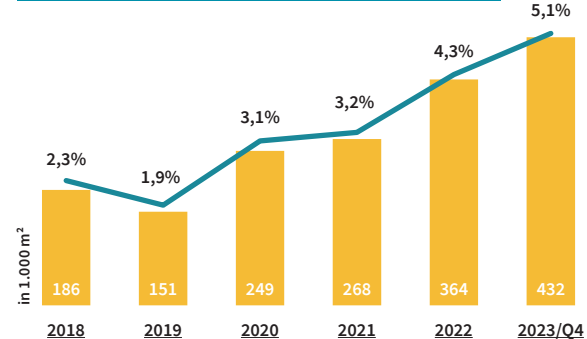
SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMieten

mtl. nettokalt



SPITZENMIETE DURCHSCHNITTMIE TE

LEERSTAND UND LEERSTANDSRATE



Investment München

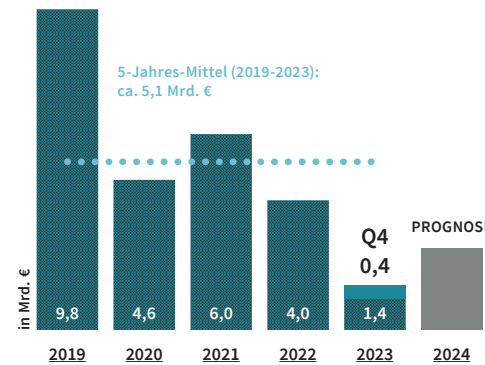


Servus!

Das krisengeschüttelte Jahr 2023 wird lange in Erinnerung bleiben. Hohe Finanzierungskosten führten zu Renditedruck, was im Ergebnis zu einem historisch niedrigem TAV von ca. 1,35 Mrd. € auf dem Münchner Investmentmarkt führte.

Thorsten Kraus
Leiter Investment
Tel. +49 89 179 594 20
thorsten.kraus@eug-re.de

TRANSAKTIONSVOLUMEN

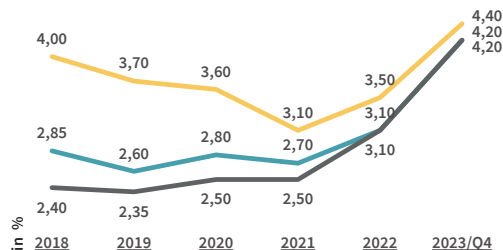


MÜNCHEN – AUF DEN PUNKT

- » Historisch niedriges **Transaktionsvolumen** von 1,35 Mrd. € (-66% ggü. Vorjahr)
- » Büroimmobilien mit ca. 58 % noch immer die **stärkste Assetklasse**
- » Fokus auf innerstädtische Standorte mit guter Infrastruktur
- » **Nettopitzenrendite** Büro: 4,20 % – Steigende Renditen können das hohe Preisniveau noch nicht kompensieren
- » Transaktionsvolumen im **CBD**: ca. 40 Mio. €
- » **Größte Transaktion**: Apple Campus, Seidlstraße 15-19 – 251 Mio. €
- » **Stärkste Käufergruppe** waren mit ca. 23 % Marktanteil Family Offices/Private Anleger
- » Auf der **Verkäuferseite** waren Projektentwickler mit ca. 37 % Marktanteil am aktivsten
- » Anteil **ausländischer Investoren**: ca. 28 %

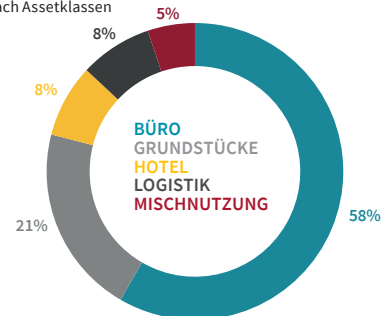
SPITZENRENDITEN

Nettoanfangsrendite



TRANSAKTIONSVOLUMEN

nach Assetklassen



AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN

- 1 GRUNDSTÜCK „APPLE CAMPUS“** >> ca. 251 Mio. €
Seidlstraße 15-19
Käufer: Apple
Verkäufer: Freistaat Bayern
- 2 „VINZENT“** >> ca. 110 Mio. €
Rupprechtstraße 22-24
Käufer: Kommunale Unfallversicherung Bayern
Verkäufer: Bauwerk Capital
- 3 „MOTEL ONE“** >> ca. 100 Mio. €
Schillerstraße 3
Käufer: Wirtgen Invest
Verkäufer: Concrete Capital

Büromarkt München



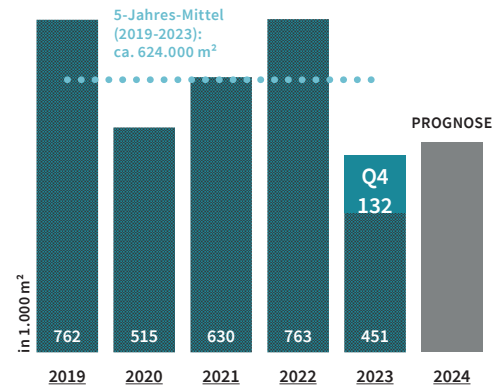
Servus!

In einem herausfordernden Marktumfeld im Jahr 2023 blicken wir trotz einer Belebung im vierten Quartal auf ein historisch niedriges Büovermietungsergebnis zurück. Eine wieder steigende Nutzernachfrage ist im Laufe des Jahres 2024 zu erwarten.

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

FLÄCHENUMSATZ

inkl. Eigennutzer



MÜNCHEN – AUF DEN PUNKT

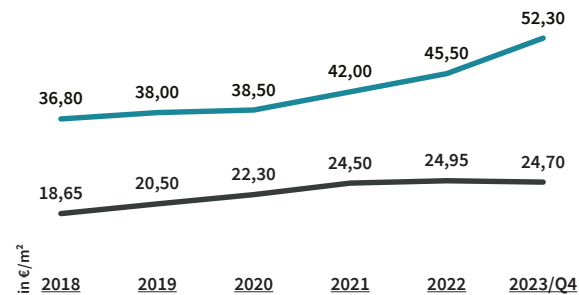
- » Der **Büroflächenumsatz** 2023 lag bei rund 451.000 m² – ein Rückgang von ca. 40 % ggü. dem Vorjahr
- » Die **Spitzenmiete** stieg im Jahresverlauf deutlich an: 52,30 €/m²/Monat
- » Die **Durchschnittsmiete** blieb im Vergleich zum Vorjahr (24,95 €/m²/Monat) relativ konstant: 24,70 €/m²/Monat
- » **Größte Nutzergruppen:** Berater/RAe/WP/Stb mit ca. 15% – IT/Telekommunikation mit ca. 14% – Industrieunternehmen mit ca. 11% – Öffentliche Hand ca. 8%
- » Der **Leerstand** ist deutlich angestiegen: ca. 1.440.000 m² – **Leerstandsquote** bei ca. 6,1%
- » 2023 wurden ca. 300.000 m² **Bürofläche fertiggestellt**
- » Ausgehend von einer steigenden Nutzernachfrage im **Jahresverlauf 2024** kann mit einem Flächenumsatz von ca. 550.000 m² gerechnet werden.

TOP-3-VERTRÄGE

- TU MÜNCHEN**
„LOC46“, Lena-Christ-Straße 46
» ca. 9.600 m²
- AGILE ROBOTS**
„Isarwork“, Plinganserstraße 134
» ca. 9.300 m²
- LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN**
Gustav-Heinemann-Ring 12
» ca. 6.900 m²

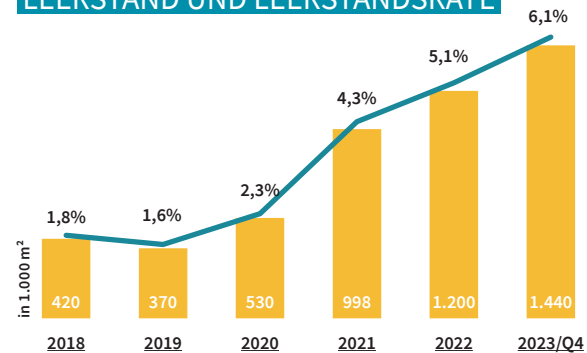
SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETEN

mtl. nettokalt



SPITZENMIETE DURCHSCHNITTMIE TE

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 | ESSEN

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.