



GERMAN  
PROPERTY  
PARTNERS

LOKALE KOMPETENZ – DEUTSCHLANDWEIT

INVESTMENT/BÜROVERMIETUNG

**GEWERBE-IMMOBILIENMARKT**

**DEUTSCHLAND/TOP-7**

**2017/Q1-2**



GERMAN  
PROPERTY  
PARTNERS

## ÜBER UNS DIE PARTNER

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

In Norddeutschland bietet Grossmann & Berger mit Standorten in Hamburg und Berlin seine Immobiliendienstleistungen an, Süddeutschland betreut ELLWANGER & GEIGER Real Estate mit Sitz in Stuttgart und München. Für den Immobilienmarkt Düsseldorf und Umgebung ist ANTEON Immobilien der richtige Ansprechpartner, die Metropolregion Köln und die Stadt Bonn hat GREIF & CONTZEN Immobilien bestens im Blick. Im Frankfurter Raum garantiert blackolive die komplette Marktabdeckung.

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 und die Zugehörigkeit von Grossmann & Berger und ELLWANGER & GEIGER zu angesehenen regionalen Bankinstituten machen German Property Partners zu einem verlässlichen Partner für eine langfristige Zusammenarbeit bei Gewerbe-Immobilien und Finanzierungsfragen.

### Partner

#### Grossmann & Berger

Der Immobilienberater mit mehr als 80 Jahren Tradition ist einer der führenden Dienstleister für den Verkauf und die Vermietung von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Norddeutschland und ein Beteiligungsunternehmen der HASPA-Gruppe.

#### blackolive

blackolive ist ein inhabergeführtes Immobilienberatungsunternehmen mit dem Schwerpunkt Bürovermietung und Investment. Die Geschäftsführer mit jeweils mehr als 26 Jahren Erfahrung garantieren ein tiefgreifendes Verständnis des Marktes.

#### ANTEON

ANTEON ist eine inhabergeführte Immobilienberatungsgesellschaft mit den Schwerpunkten Vermietung und Investment von Gewerbe-, Logistik- und Wohnimmobilien. Darüber hinaus bietet ANTEON, als einer der führenden Anbieter, Immobilienmarketing, Projektbegleitung und Research an.

#### ELLWANGER & GEIGER

ELLWANGER & GEIGER Real Estate bietet ein umfassendes Leistungsspektrum rund um die Assetklasse gewerbliche Immobilie. Zusammen mit dem Privatbankgeschäft des Mutterhauses vereint der Dienstleister mehr als 100 Jahre Erfahrung.

#### GREIF & CONTZEN

Der inhabergeführte Dienstleister mit 40 Jahren Erfahrung in der Beratung, Bewertung, Vermittlung und Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Köln | Bonn deckt die gesamte Wertschöpfungskette des Immobilien-Geschäfts ab.



## LOKALE KOMPETENZ – DEUTSCHLANDWEIT GERMAN PROPERTY PARTNERS

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

die Büro- und Investmentmärkte der Top-7-Standorte konnten sich in der ersten Jahreshälfte 2017 gegenüber dem Vorjahr deutlich steigern. Durch Rekordergebnisse in Hamburg und Berlin sowie sehr gute Vermietungsumsätze in den anderen Städten legte der Top-7-Flächenumsatz um 11 % zu. Das Top-7-Transaktionsvolumen erhöhte sich sogar um rund 19 %.

Mit diesem Marktbericht geben wir Ihnen einen Überblick über die Marktsituation der Top-7-Märkte in Deutschland zum Halbjahr 2017. Neben der vergleichenden Betrachtung der Top-7-Standorte gehen wir auf die jeweiligen Investment- und Bürovermietungs-Märkte von Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt a. M., Stuttgart und München im Detail ein.

Möglich wird diese Markt Betrachtung durch den Zusammenschluss von fünf der führenden Gewerbe-Immobilien-dienstleistern aus Nord-, Mittel- und Süddeutschland zum Netzwerk German Property Partners (GPP). Dank unserer detailreichen Marktkenntnisse vor Ort verfügen wir über Daten zum Gesamtmarkt sowie über die einzelnen Top-7-Standorte und deren Teilmärkte.

Wir wünschen Ihnen eine informative und erkenntnisreiche Lektüre. Gern tauschen wir uns mit Ihnen persönlich aus und unterstützen Sie bei Ihren individuellen Fragestellungen rund um das Thema Immobilie.

Herzlichst

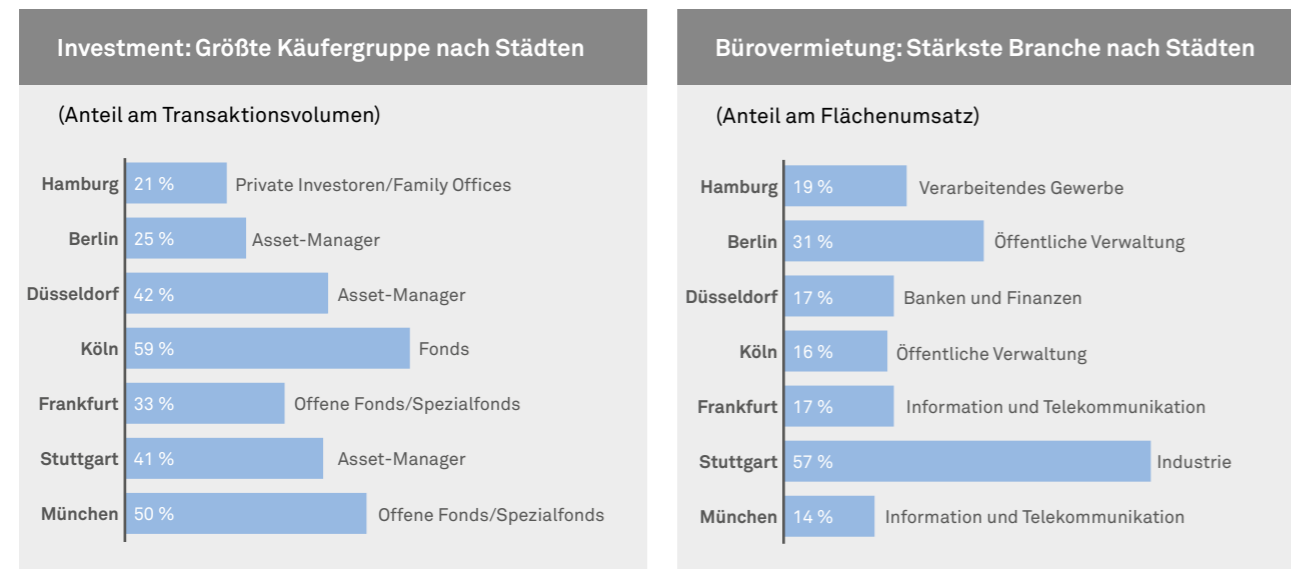
Björn Holzwarth  
Sprecher von German Property Partners

DEUTSCHLAND/TOP-7 .....	4
HAMBURG .....	8
BERLIN .....	10
DÜSSELDORF .....	12
KÖLN .....	14
FRANKFURT .....	16
STUTT GART .....	18
MÜNCHEN .....	20



# DEUTSCHLAND/TOP-7

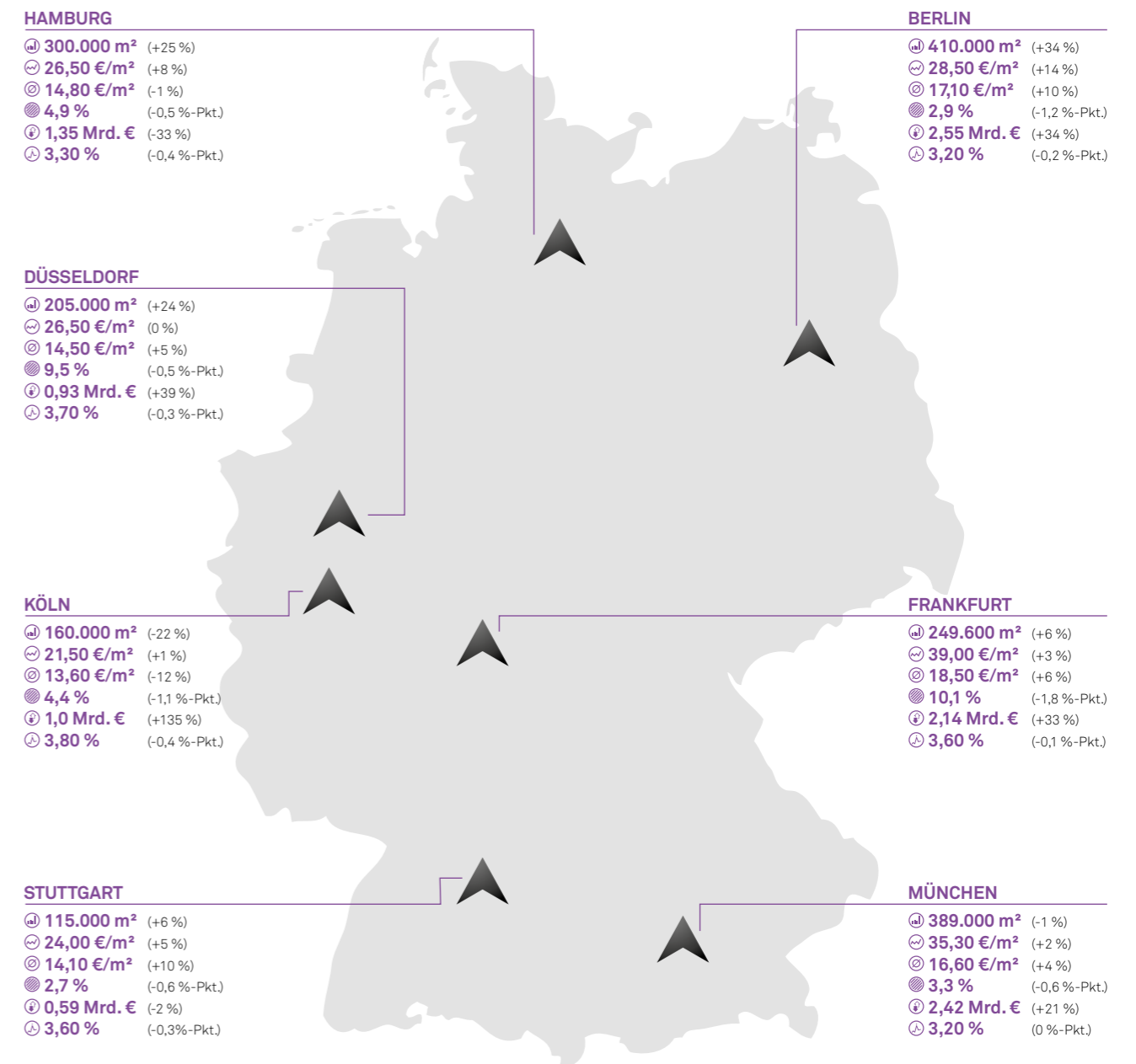
## DATEN & FAKTEN 2017/Q1-2



### Kennzahlen Top-7

	Hamburg	Berlin	Düsseldorf	Köln	Frankfurt	Stuttgart	München	Top-7
<b>Flächenumsatz [m²]</b>	300.000	410.000	205.000	160.000	249.600	115.000	389.000	<b>1.828.600</b>
ggü. Vorjahr [%]	+25	+34	+24	-22	+6	+6	-1	<b>+11</b>
<b>Ø-Miete [€/m² mtl. netto]</b>	14,80	17,10	14,50	13,60	18,50	14,10	16,60	<b>-</b>
ggü. Vorjahr [%]	-1	+10	+5	-12	+6	+10	+4	<b>-</b>
<b>Spitzenmiete [€/m² mtl. netto]</b>	26,50	28,50	26,50	21,50	39,00	24,00	35,30	<b>-</b>
ggü. Vorjahr [%]	+8	+14	0	+1	+3	+5	+2	<b>-</b>
<b>Leerstand [m²]</b>	666.700	550.000	720.000	340.000	1.184.800	207.500	750.000	<b>4.419.000</b>
ggü. Vorjahr [%]	-8	-29	-6	-21	-14	-18	-16	<b>-15</b>
<b>Leerstandsquote [%]</b>	4,9	2,9	9,5	4,4	10,1	2,7	3,3	<b>4,9</b>
ggü. Vorjahr [%-Pkt.]	-0,5	-1,2	-0,5	-1,1	-1,8	-0,6	-0,6	<b>-0,9</b>
<b>Transaktionsvolumen [Mio. €]</b>	1.350	2.550	930	1.000	2.138	589	2.424	<b>10.981</b>
ggü. Vorjahr [%]	-33	+34	+39	+135	+33	-2	+21	<b>+19</b>
<b>Anteil Assetklasse Büro [%]</b>	53	72	75	38	91	90	63	<b>70</b>
<b>Spitzenrendite Büro [%]</b>	3,30	3,20	3,70	3,80	3,60	3,60	3,20	<b>3,49</b>
ggü. Vorjahr [%-Pkt.]	-0,40	-0,20	-0,30	-0,40	-0,10	-0,30	0,00	<b>-0,30</b>
<b>Spitzenrendite Geschäftshäuser [%]</b>	3,30	3,00	3,50	3,50	3,40	3,40	2,70	<b>3,26</b>
ggü. Vorjahr [%-Pkt.]	-0,30	-0,30	-0,10	-0,20	0,00	-0,20	0,00	<b>-0,19</b>
<b>Spitzenrendite Logistik [%]</b>	4,90	5,10	4,90	4,90	4,90	5,20	5,10	<b>5,00</b>
ggü. Vorjahr [%-Pkt.]	-0,50	-0,30	0,20	-0,35	-0,30	0,00	-0,20	<b>-0,36</b>

## KENNZAHLEN 2017/Q1-2



### KENNZAHLEN INVESTMENT/BÜROVERMIETUNG:

- Flächenumsatz (ggü. Vorjahr)
- Leerstandsquote (ggü. Vorjahr)
- Spitzenmiete (ggü. Vorjahr)
- Transaktionsvolumen (ggü. Vorjahr)
- Durchschnittsmiete (ggü. Vorjahr)
- Spitzenrendite Büro (ggü. Vorjahr)

# DEUTSCHLAND/TOP-7

## INVESTMENT

Für das 1. Halbjahr 2017 errechnete sich für die Top-7-Standorte ein gewerbliches Transaktionsvolumen (ohne Wohn-Investments) von rund 11 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stieg das Ergebnis damit um 19 %. Angesichts der unverändert hohen Nachfrage bleibt es insbesondere im Core-Segment schwierig, geeignete Investitionsobjekte zu finden. Es zeichnen sich erste Tendenzen ab, dass Eigentümer sich eher von ihren Objekten trennen und die Haltedauer kürzer wird.

### TRANSAKTIONSVOLUMEN

Die größten Transaktionsvolumina zum Ende des 2. Quartals verzeichneten Berlin mit 2,55 Mrd. € und München mit 2,42 Mrd. €. Durch zwei Transaktionen im 1. und eine im 2. Quartal im jeweils dreistelligen Millionenbereich konnte Berlin München hier überholen. Die dynamischste Entwicklung im 1. Halbjahr 2017 vollzog Köln mit einem Plus von 135 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Düsseldorf konnte das Niveau um 39 % steigern und liegt mit Frankfurt und Berlin, die einen Anstieg des Transaktionsvolumens von +33 % bzw. +34 % verzeichneten, noch vor München mit einem Anstieg von 21 %. Stuttgart verzeichnete gegenüber dem Vorjahreszeitraum eine Abnahme des Transaktionsvolumens von 2 %; in Hamburg sank das Ergebnis um 33 %.

### KÄUFER UND VERKÄUFER

Insgesamt gingen aus dem Ausland stammende Investoren im 1. Halbjahr in den Top-7-Standorten für 4,5 Mrd. € auf Einkaufstour. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (3,05 Mrd. €) entspricht das einem Anstieg um 49 %. Nach einem zurückhaltenden Start ins Jahr 2017 entfiel der Großteil ihrer Investitionen auf das 2. Quartal.

Mit 59 % war das ausländische Investitionsvolumen in Frankfurt nicht zuletzt durch die „T8“-Transaktion am Höchsten, in Köln (21 %) und München (22 %) hingegen am Niedrigsten. In Berlin sank der Anteil ausländischer Investoren am Investitionsvolumen im Vergleichszeitraum von 76 auf 50 % im 1. Halbjahr 2017.

### RENDITEN

Die Netto-Spitzenrenditen sind über alle Top-7-Standorte hinweg weiter leicht unter Druck. Spitzenrenditen für Büro-Objekte pendelten sich zwischen 3,20 % in München sowie Berlin und 3,80 % in Köln ein. Für Geschäftshäuser lagen die Spitzenrenditen in München mit 2,70 % am Niedrigsten. Düsseldorf und Köln markierten mit jeweils 3,50 % das obere Ende der Skala. Bei den Spitzenrenditen für Logistik- und Industrie-Objekte zeichnete sich ein ähnliches Bild wie im 1. Quartal ab: Die Renditespanne reichten hier weiter nur noch von 4,90 % in Köln, Düsseldorf, Frankfurt sowie Hamburg bis unverändert 5,20 % in Stuttgart.

### AUSBLICK

Trotz der hohen Transaktionsvolumina des 1. Halbjahres wird das Gesamtjahr aufgrund des begrenzten Angebots voraussichtlich nicht ganz an die Spitzenwerte der sehr starken Jahre 2015 und 2016 mit rund 29 Mrd. € herankommen. Einige Mega-Deals könnten aber noch im Jahresverlauf abgeschlossen werden. So bahnen sich großvolumige Transaktionen an, die den Markt positiv beeinflussen könnten. Dazu zählen zum Beispiel der Verkauf des „Sony-Centers“, des „Axel-Springer-Neubaus“ und der „Axel-Springer-Passage“ in Berlin sowie des „Tower 185“ in Frankfurt.

## BÜROVERMIETUNG

Der Büroflächenumsatz der Top-7-Standorte stieg zum Halbjahresende im Vergleich zum Vorjahr um 11 %. 1,83 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche wurden im 1. Halbjahr 2017 umgesetzt, dabei entfiel knapp die Hälfte auf das 2. Quartal. Durch Rekordergebnisse in Hamburg und Berlin sowie sehr gute Vermietungsumsätze in den anderen Städten konnte der Top-7-Flächenumsatz das Halbjahresergebnis vom Vorjahr noch mal übertreffen.

### FLÄCHENUMSATZ

Drei der Top-7-Standorte erreichten zum Halbjahr 2017 zweistellige Steigerungsraten: Berlin (+34 %), Hamburg (+25 %), Düsseldorf (+24 %). Zwei weitere Standorte – Stuttgart und Frankfurt – erreichten mit +6 % einstellige Zuwächse. München (-1 %) und Köln (-22 %) lagen unter dem Vorjahreswert.

### MIETEN

Die Durchschnittsmieten für Büroflächen stiegen an fast allen Top-7-Standorten und dies am stärksten in Berlin und Stuttgart mit jeweils 10 %. Mit einer Durchschnittsmiete von 17,10 €/m<sup>2</sup>/Monat überholte die Bundeshauptstadt München (+4 %; 16,60 €/m<sup>2</sup>/Monat). Düsseldorf verzeichnete eine Zuwachsrate von 5 % und Frankfurt wies mit einem Anstieg um 6 % erneut die höchsten Durchschnittsmieten auf (18,50 €/m<sup>2</sup>/Monat). Hamburg hielt sich mit -1 % auf einem stabilen Niveau von 14,80 €/m<sup>2</sup>/Monat. Lediglich in Köln sanken die Durchschnittsmieten im zweistelligen Bereich (-12 %) auf 13,60 €/m<sup>2</sup>/Monat. Nachdem die Durchschnittsmieten dort zwischen 2013 und 2015 stets zwischen 12,40 und 12,70 €/m<sup>2</sup>/Monat lagen, waren sie im 2. Quartal 2016 auf 15,40 €/m<sup>2</sup>/Monat angestiegen. Insgesamt befindet sich die Mietpreisentwicklung auf dem Kölner Büroflächenmarkt weiter in einer Aufwärtsbewegung.

Auch die Spitzenmieten legten an fast allen Top-7-Standorten zu. Mit +14 % verzeichnete Berlin den stärksten Zuwachs auf 28,50 €/m<sup>2</sup>/Monat, gefolgt von Hamburg mit +8 % (26,50 €/m<sup>2</sup>/Monat) und Stuttgart mit +5 % (24,00 €/m<sup>2</sup>/Monat). Frankfurt lag mit einem Zuwachs von 3 % und dem höchsten Wert von 39,00 €/m<sup>2</sup>/Monat mit deutlichem Abstand vor München (35,30 €/m<sup>2</sup>/Monat). In der bayerischen Landeshauptstadt stieg die Spitzenmiete trotz des Mangels an zentral gelegenen hochpreisigen Objekten leicht um 2 %. Köln verzeichnete einen leichten Anstieg um +1 % auf 21,50 €/m<sup>2</sup>/Monat und Düsseldorf hielt sich unverändert auf dem hohen Niveau von 26,50 €/m<sup>2</sup>/Monat.

### FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Gerade einmal 4,9 % der gesamten Büroflächen an den Top-7-Standorten waren kurzfristig verfügbar. Damit

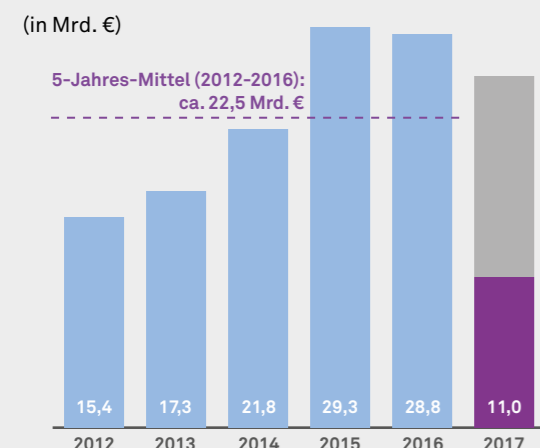
sank die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 0,9 %-Punkte. Jeder der Top-7-Standorte ist ohne Ausnahme von rückläufigen Leerstandsflächen betroffen. Die Leerstandsquoten in Stuttgart und Berlin mit 2,7 bzw. 2,9 % weisen auf einen neuen historischen Tiefstand hin und heizen mittelfristig die Mietpreise der heiß umkämpften Büroflächen weiter an.

Das geschätzte Fertigstellungsvolumen für die Jahre 2017 und 2018 beträgt 2,03 Mio. m<sup>2</sup> im Zuge von rund 200 neuen Projekten. Berlin und Hamburg verzeichneten nach wie vor die höchsten Neubauaktivitäten.

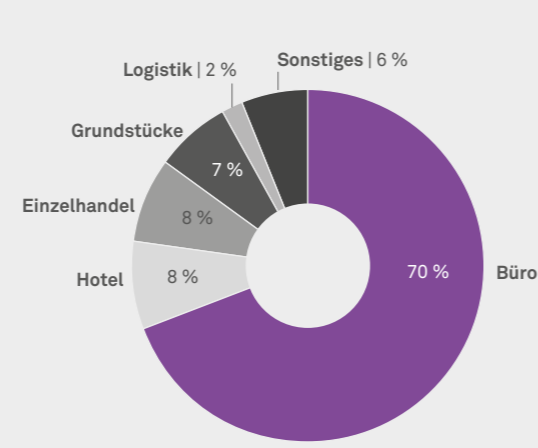
### AUSBLICK

Laut Prognose wird der Top-7-Flächenumsatz bis Ende 2017 in Höhe von 3,7 Mio. m<sup>2</sup> wird voraussichtlich nicht an das Rekordergebnis des Vorjahres in Höhe von 3,9 Mio. m<sup>2</sup> anknüpfen können. Der Grund hierfür sind außergewöhnlich hohe Vermietungsvolumina durch Großabschlüsse in 2016, beispielsweise in Köln, die sich so derzeit nicht abzeichnen. Die günstigen konjunkturellen Rahmenbedingungen in Deutschland sprechen für eine in naher Zukunft weiterhin hohe Büroflächennachfrage. Aufgrund des mangelnden Flächenangebots und der geringen Bautätigkeit können aber zukünftig gerade Großgesuche nicht mehr adäquat bedient werden. Erst mittel- bis langfristig ist eine Entspannung beim Angebot und damit auch bei den Mieten in Sicht, sollte es bei der aktuell gesamtwirtschaftlich positiven Stimmung und der damit verbundenen starken Flächennachfrage bleiben. Globale Ereignisse oder Trends können diese Entwicklung aber auch kurzfristig zum Erliegen bringen.

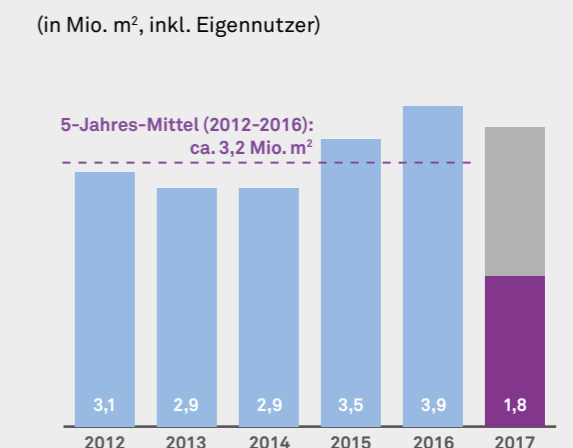
Transaktionsvolumen (TAV) Deutschland/Top-7



TAV nach Assetklassen Deutschland/Top-7



Flächenumsatz Deutschland/Top-7





## INVESTMENT HAMBURG

Das Transaktionsvolumen auf dem Hamburger Investmentmarkt für Gewerbe-Immobilien konnte im 1. Halbjahr 2017 nicht an das Rekordergebnis des 1. Halbjahres 2016 anschließen. Es wurden 55 Gewerbe-Immobilien mit einem Volumen in Höhe von 1,35 Mrd. € gehandelt. Dies ist verglichen mit dem Vorjahreszeitraum ein Rückgang um rund 33 %. Das sehr hohe Niveau des Vorjahres ist angesichts des Produktmangels schwer zu erreichen.

### INVESTITIONSOBJEKTE

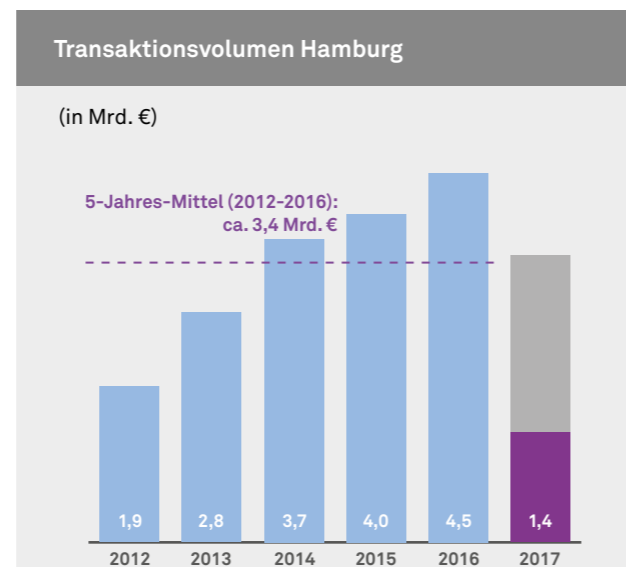
Nachdem mit dem Verkauf des „Radisson Blu Hotels“ (Marseiller Straße 2, Alster West) im 1. Quartal die bisherige Top-Transaktion mit rund 200 Mio. € verzeichnet wurde, kam im 2. Quartal ein weiterer Großdeal hinzu. Im Rahmen des „Symphonie“-Portfolios verkaufte Orion Capital Managers u. a. das „HafenCity Gate“ (Am Sandtorkai 74-77, HafenCity) an den Gewerbe-Immobilien Deutschland II-Fonds von Patrizia für ein Volumen in dreistelliger Millionenhöhe. Mit rund 722 Mio. € und damit 54 % am Transaktionsvolumen waren Büroimmobilien die Favoriten unter den Anlegern. Neben dem „HafenCity Gate“ wurden u. a. die Büroobjekte „Economic Center“ (Heidenkampsweg 96+98, City Süd) von Pubity an Blackrock Investment Management und „Elbhof“ (Steinhöft 9, City) von Quest Investment Partners an ein Family-Office veräußert. Im Assetklassen-Ranking platzierten sich an zweiter Stelle Hotelobjekte mit rund 243 Mio. € und einem Anteil am Gesamtvolumen von 18 %. Dies waren lediglich zwei Transaktionen aus dem 1. Quartal: das „Radisson Blu Hotel“ und das „Generator Hostel“ (Steintorplatz 3) von Patron Capital und Invesco Real Estate an Queensgate. Die Netto-Spitzenrenditen sanken im Vergleich zum Vorjahr in allen Assetklassen: für Büroobjekte von 3,7 auf 3,3 %.

### KÄUFER UND VERKÄUFER

Nationale Käufer waren auf dem Investmentmarkt für Gewerbe-Immobilien mit einem Anteil von 65 % am Transaktionsvolumen (877 Mio. €) im 1. Halbjahr aktiver als internationale. Die ausländischen Investoren kamen überwiegend aus Norwegen, Großbritannien und den USA. Auf Verkäuferseite teilten sich die In- und Ausländer das Transaktionsvolumen gleichermaßen (je 675 Mio. €).

### AUSBLICK

Auch wenn im 1. Halbjahr das Ergebnis des Vorjahres nicht erreicht wurde, ist derzeit eine deutliche Belebung des Marktes spürbar. Die Transaktionspipeline ist prall gefüllt, so dass ein positives Jahresergebnis zu erwarten ist. Das Erreichen des Vorjahreswertes mit einer Höhe von 4,5 Mrd. € liegt jedoch noch in weiter Ferne.



## BÜROVERMIETUNG HAMBURG

Im 1. Halbjahr 2017 wurde 25 % mehr Fläche vermietet und eigengenutzt als im Vorjahreszeitraum. Die hohe Umsatzdynamik des 1. Quartals setzte sich auch im 2. Quartal fort. Mit rund 300.000 m<sup>2</sup> wurde auf dem Hamburger Büromarkt ein Rekordergebnis erzielt. Mit einem Anteil von rund 8 % und 25.000 m<sup>2</sup> spielten die Eigennutzer im Hinblick auf das gute Gesamtergebnis nur eine untergeordnete Rolle.

### FLÄCHENUMSATZ

Großnutzer mit über 5.000 m<sup>2</sup> generierten im 1. Halbjahr knapp 30 % des gesamten Flächenumsatzes. Im 2. Quartal unterzeichnete Olympus mit 34.500 m<sup>2</sup> Bürofläche den bisher größten Vertrag der ersten Jahreshälfte. Die weiteren fünf der insgesamt sechs Großabschlüsse mit über 5.000 m<sup>2</sup> Bürofläche wurden bereits im 1. Quartal getätigt. Darunter auch die Universität Hamburg mit 19.700 m<sup>2</sup>, die ab August diesen Jahres in der City Nord (Überseering 35) vorübergehend ihre geisteswissenschaftlichen Institute unterbringt. Mit 330 Mietverträgen und Eigennutzergeschäften lag die Zahl der Abschlüsse im 1. Halbjahr exakt auf Vorjahresniveau. Die City Süd ging im Ranking der Teilmärkte als Sieger hervor und überholte die City. Somit belegte der traditionell umsatzstärkste Teilmarkt mit einem Anteil von 22 % lediglich Platz zwei.

### MIETEN

Die Spitzenmiete stieg zum Ende des 1. Halbjahres 2017 gegenüber dem Vorjahr um 8,2 % von 24,50 auf aktuell 26,50 €/m<sup>2</sup>/Monat. Im gleichen Zeitraum sank die flächengewichtete Durchschnittsmiete leicht von 14,90 auf 14,80 €/m<sup>2</sup>/Monat, während sie im Vorquartal noch bei 15,00 €/m<sup>2</sup>/Monat lag.

### FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Zum ersten Mal seit zehn Jahren wurde die 5 %-Schwelle der Leerstandsrate in Hamburg unterschritten. Zum Ende des 1. Halbjahres sank die Leerstandsrate inklusive Untermietflächen in Hamburg von 5,4 % im Vorjahresquartal auf nun 4,9 %. Das kurzfristige Flächenangebot betrug nur noch rund 666.700 m<sup>2</sup>.

### AUSBLICK

Angesichts der hohen Nachfrage seitens der Mietinteressenten verbunden mit dem geringen Leerstand sowie einer niedrigen Quote an spekulativen Projekten ist die Anspannung auf dem Büromarkt langsam spürbar. Projektentwickler sollten in dieser Marktlage die Chance nutzen, mehr spekulativ zu bauen. Bezogen auf den Flächenumsatz ist eine dynamische zweite Jahreshälfte, die die Marke des Vorjahres übertreffen könnte, zu erwarten.

### TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

CITY SÜD / 84.900 m<sup>2</sup> / 12,50 €/m<sup>2</sup>/Monat

CITY / 64.800 m<sup>2</sup> / 19,60 €/m<sup>2</sup>/Monat

CITY NORD / 32.100 m<sup>2</sup> / 9,60 €/m<sup>2</sup>/Monat

### TOP-3-VERTRÄGE

#### 1. OLYMPUS DEUTSCHLAND GMBH

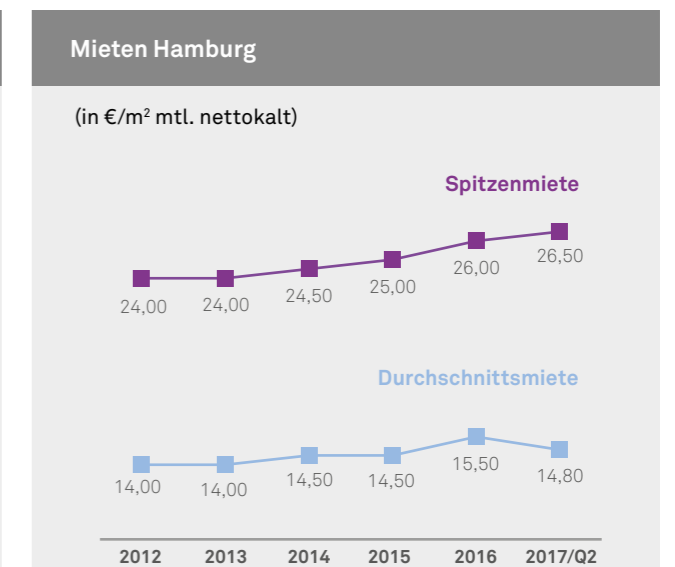
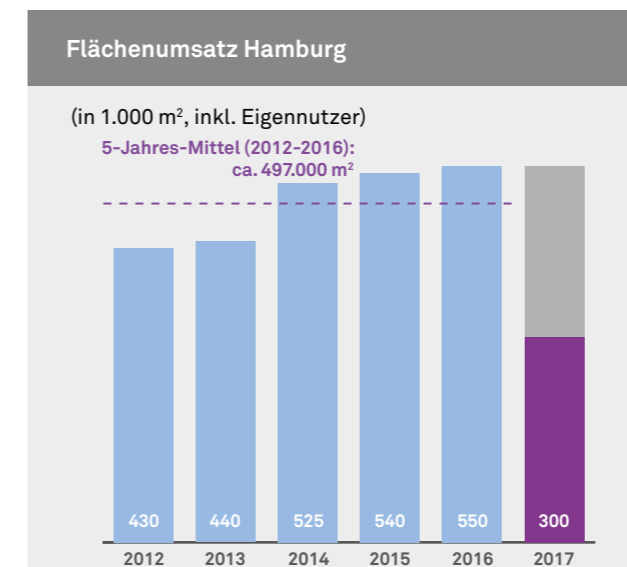
Wendenstraße 14-16 / ca. 34.500 m<sup>2</sup>

#### 2. UNIVERSITÄT HAMBURG

Überseering 35 / ca. 19.700 m<sup>2</sup>

#### 3. BEHÖRDE FÜR SCHULE UND BERUFSBILDUNG

Amsinckstraße 28 / ca. 8.400 m<sup>2</sup>







## INVESTMENT BERLIN

In Berlin erreichte das Transaktionsvolumen auf dem Investmentmarkt für Gewerbe-Immobilien zum Ende des 1. Halbjahres 2017 ein Volumen von 2,6 Mrd. € und damit nach 2015 das zweitbeste Investmentergebnis seit 10 Jahren zum Halbjahr. Die Steigerung zum Vorjahreszeitraum betrug 34 %.

### INVESTITIONSOBJEKTE

Zahlreiche großvolumige Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich trugen zu diesem außergewöhnlich guten Ergebnis bei, darunter sind insbesondere der Verkauf des „Headquarter Zalando“ (Valeska-Gert-Straße) für ca. 196 Mio. € an Capstone, der Ankauf der ehemaligen „Vattenfall-Zentrale“ (Puschkinallee 52) durch die Bima für rund 183 Mio. € und der Verkauf der Projekts „Eight Floors“ (Franklinstraße 28-29) an die Allianz für rund 175 Mio. € zu nennen.

Bei den Assetklassen dominierten – wie in den vergangenen Jahren auch – die Büroobjekte mit einem Anteil von 72 % (ca. 1,8 Mrd. €) das Marktgeschehen, gefolgt vom Einzelhandel mit 10 % (252 Mio. €) und Hotels mit rund 8 % (204 Mio. €). Der Anteil bei Portfolioverkäufen reduzierte sich von 43 % im Vorjahreszeitraum auf nunmehr 16 %.

Die Netto-Spitzenrendite für Büroobjekte sank im Vergleich zum Ende des 1. Halbjahres 2016 um 0,2 %-Punkte auf 3,20 %, bei den Geschäftshäusern betrug der Abschlag sogar 0,3 %-Punkte auf 3,00 %.

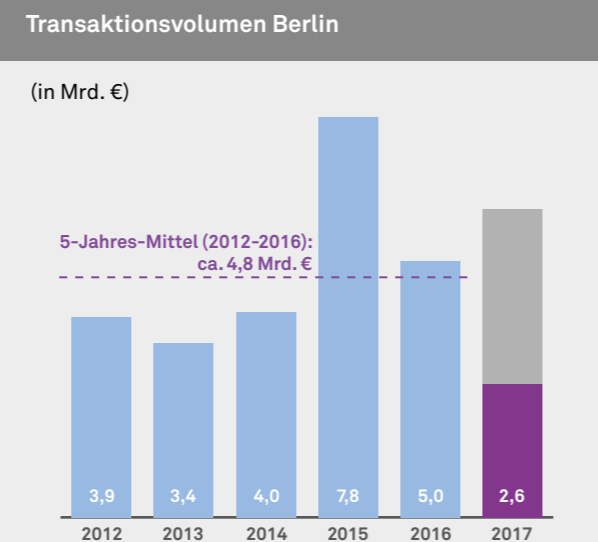
### KÄUFER UND VERKÄUFER

Die Projektentwickler nutzten die Gunst der Stunde und bildeten mit 34 % (862 Mio. €) die stärkste Verkäufergruppe, während im Ankauf die Asset-Manager mit 25 %

(630 Mio. €) die stärkste Gruppe stellten. Der Anteil der internationalen Investoren lag bei genau 50 % (1.275 Mio. €) und zeigt die Attraktivität des Berliner Marktes für diese Investorengruppe.

### AUSBLICK

Da gerade noch weitere großvolumige Objekte wie zum Beispiel das „Sony-Center“, der „Axel-Springer-Neubau“ und die „Axel-Springer-Passage“ in Berlin zum Verkauf stehen, erscheint ein Rekordergebnis zumindest zum 3. Quartal, wahrscheinlich aber nicht zum Gesamtjahr, möglich. Das Transaktionsvolumen wird sich voraussichtlich zum Ende des Jahres 2017 auf insgesamt rund 6,0 Mrd. € belaufen.



## BÜROVERMIETUNG BERLIN

Durch viele Großanmietungen und Eigennutzer-Baustarts bzw. -Ankäufe wurde der Flächenumsatz auf dem Berliner Büromarkt im 1. Halbjahr mit 410.000 m<sup>2</sup> auf einen neuen Zehn-Jahres-Rekord getrieben und übertrifft das Vorjahresniveau um 34 % (305.000 m<sup>2</sup>).

### FLÄCHENUMSATZ

Bereits zum Halbjahr wurden vier Umsätze über der Marke von 10.000 m<sup>2</sup> registriert, darunter der Eigennutzerkauf der ehemaligen Zentrale von Vattenfall (ca. 47.000 m<sup>2</sup>, Puschkinallee 52, Peripherie-Süd) und die beiden Großanmietungen durch Zalando (ca. 42.000 m<sup>2</sup>, Koppenstraße 8, Friedrichshain und ca. 34.000 m<sup>2</sup>; Cuvrystraße 51, Kreuzberg).

Als stärkster Teilmarkt konnte sich mit rund 19 % die Peripherie-Süd positionieren, gefolgt von Friedrichshain und Kreuzberg (jeweils 12 %). Als wichtigste Branche mit einem Anteil von 31 % am Gesamtflächenumsatz platzierte sich wie im Vorjahr das Segment Öffentliche Verwaltung, Verbände, Soziale Einrichtungen auf Platz 1.

### MIETEN

Die Durchschnittsmiete stieg zum Vergleichszeitraum um rund 10 % auf nunmehr 17,10 €/m<sup>2</sup>/Monat. Die Spitzenmiete lag um 14 % höher und mit 28,50 €/m<sup>2</sup>/Monat auf einem Niveau wie letztmalig im Jahr 2001.

Durch die Angebotsverknappung in der Innenstadt stiegen die Preise dort und auf gesamter Front im Stadtgebiet. Nutzer, die preiswerteren Mietraum suchen, weichen in die Nebenlagen aus, so dass auch hier durch eine Verknappung des Angebots die Preise gestiegen sind.

### FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Der Leerstand erreichte mit 2,9 %, bzw. 550.000 m<sup>2</sup>, einen neuen Tiefstand und sank im Vergleich zum Vorjahr um 29 %. Das Fertigstellungsvolumen wird 2017 bei rund 142.000 m<sup>2</sup> liegen, im Folgejahr bei ca. 219.000 m<sup>2</sup>. Da viele Großnutzer auf Flächensuche ihren Bedarf nur durch Projektanmietungen erfüllen können, bleibt es bei einer hohen Vorvermietungsquote der im Bau oder in kurzfristiger Planung befindlichen Objekte.

### AUSBLICK

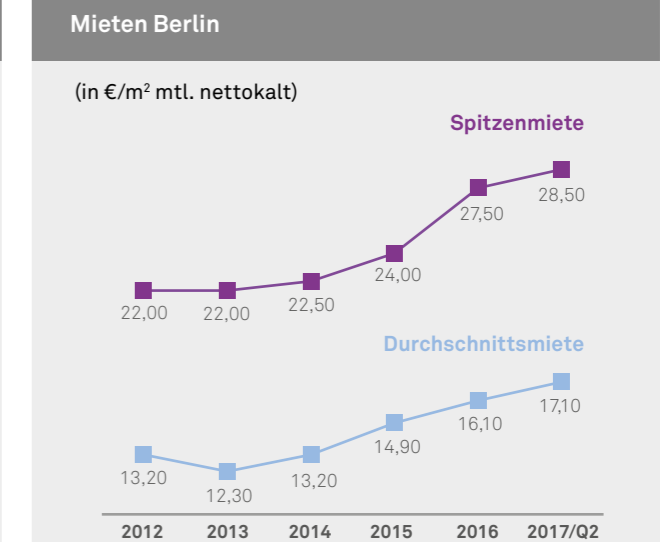
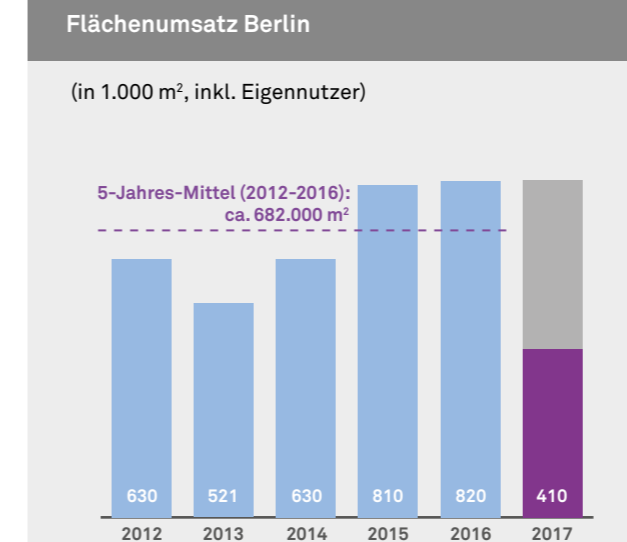
Erst mittel- bis langfristig ist eine Entspannung beim Angebot und damit auch bei den Mieten in Sicht (ab 2019/2020). Für das Gesamtjahr ist – wie bereits 2015 und 2016 – ein Flächenumsatz über der Marke von 800.000 m<sup>2</sup> zu erwarten.

#### TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

PERIPHERIE-SÜD / 77.500 m<sup>2</sup> / 11,90 €/m<sup>2</sup>/Monat  
FRIEDRICHSHAIN / 48.000 m<sup>2</sup> / 22,10 €/m<sup>2</sup>/Monat  
KREUZBERG / 47.000 m<sup>2</sup> / 19,10 €/m<sup>2</sup>/Monat

#### TOP-3-VERTRÄGE

1. BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN (BIMA)  
Puschkinallee 52 / ca. 47.000 m<sup>2</sup>  
2. ZALANDO  
Koppenstraße 8 / ca. 42.000 m<sup>2</sup>  
3. ZALANDO  
Cuvrystraße 51 / ca. 34.000 m<sup>2</sup>





## INVESTMENT DÜSSELDORF

Ein sehr starkes 2. Quartal hat auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt für Gewerbe-Immobilien für ein gutes Halbjahresergebnis gesorgt. Mit 930 Mio. € übertraf das Transaktionsvolumen des 1. Halbjahres 2017 das Vorjahresergebnis um rund 39 %.

### INVESTITIONSOBJEKTE

In Düsseldorf waren im 1. Halbjahr die Transaktionen vor allem durch Veräußerungen aus der Assetklasse Büro (75 %) geprägt. Die Deals waren vornehmlich im mittleren Preissegment zwischen 20,0 Mio. und 60,0 Mio. € angesiedelt. Transaktionen oberhalb eines Kaufpreises von 100 Mio. € blieben aus.

Der Anteil an Portfolioverkäufen stieg spürbar – von 73 Mio. € (11 %) in den ersten sechs Monaten 2016 auf 283 Mio. € (30 %) im abgelaufenen Halbjahr 2017.

Die Renditen sind aufgrund einer anhaltend hohen Nachfrage, der Verknappung des Angebots sowie aufgrund des generell niedrigen Zinsniveaus in allen Assetklassen weiterhin leicht unter Druck. Die Netto-Spitzenrendite für Büroimmobilien gab im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 %-Punkte auf 3,70 % nach. Bei Geschäftshäusern und Logistikimmobilien sanken die Renditen ebenfalls leicht auf 3,50 % bzw. 4,90 %.

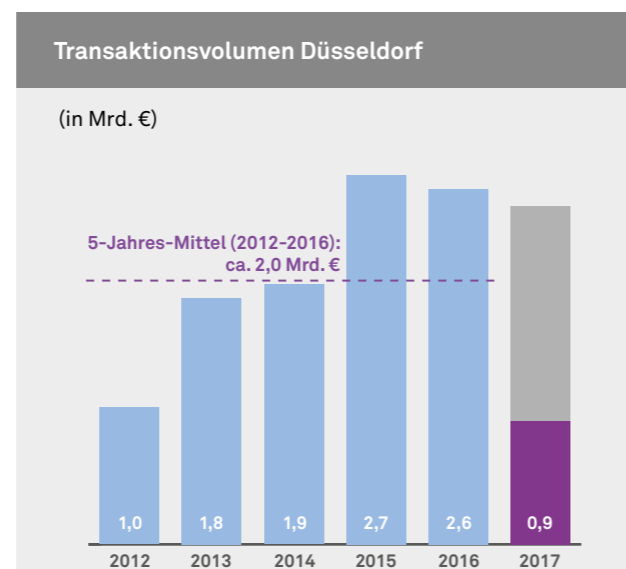
### KÄUFER UND VERKÄUFER

Asset-Manager waren mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von 42 % die aktivste Käufergruppe. Auf Verkäuferseite waren die Offene Fonds/Spezialfonds mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von 22 % am aktivsten.

Rund 51 % (rund 480 Mio. €) des gesamten Transaktionsvolumens im 1. Halbjahr entfiel auf ausländische Investoren. In der ersten Hälfte des Vorjahres hatten sie lediglich rund 190 Mio. € investiert.

### AUSBLICK

Für das 2. Halbjahr 2017 befinden sich auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt eine Vielzahl von Transaktionen in der Abwicklung und in Vorbereitung, so dass das Gesamtergebnis für das Jahr 2017 mit rund 2,5 Mrd. € ähnlich hoch ausfallen wird wie bereits in 2016 mit 2,6 Mrd. €.



## BÜROVERMIETUNG DÜSSELDORF

Am Düsseldorfer Büromarkt wurde das 1. Halbjahr mit einem Flächenumsatz von 205.000 m<sup>2</sup> abgeschlossen. Dies bedeutet eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 24 % (165.000 m<sup>2</sup>).

### FLÄCHENUMSATZ

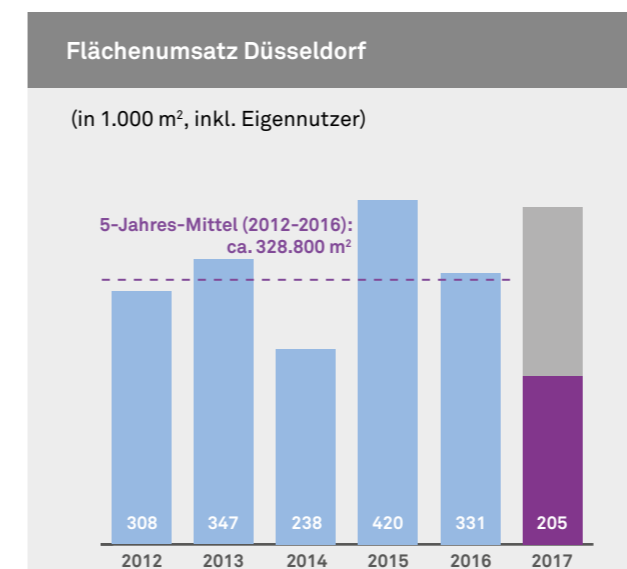
Das sehr gute Ergebnis auf dem Düsseldorfer Büromarkt wurde durch sechs Abschlüsse über 5.000 m<sup>2</sup>, davon zwei Großvermietungen über 10.000 m<sup>2</sup> getragen. Die größte Anmietung erfolgte durch HSBC Transaction Services, die sich für eine Projektentwicklung in der Hansaallee 1-3 im Linksrheinischen mit über 20.100 m<sup>2</sup> Bürofläche entschieden. Der zweitgrößte Mietvertrag in Düsseldorf schloss das Bankhaus Lampe für einen Neubau in der Schwannstraße 10 im Teilmarkt Kennedydamm/Derendorf über 13.000 m<sup>2</sup> Bürofläche. Aufgrund dieser beiden Großanmietungen positionierte sich die Branche Banken und Finanzdienstleister mit einem Volumen von 34.500 m<sup>2</sup> (17 %) auf Platz 1.

### MIETEN

Die Durchschnittsmiete stieg aufgrund von Großanmietungen in Projektentwicklungen um 5 % auf 14,50 €/m<sup>2</sup>/Monat. Die Spitzenmiete hat sich auf hohem Niveau stabilisiert und lag wie schon vor einem Jahr bei 26,50 €/m<sup>2</sup>/Monat.

### FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Der Leerstand am Düsseldorfer Büromarkt ist weiterhin rückläufig und sank gegenüber dem Vorjahr um rund 6 % auf 720.000 m<sup>2</sup>. Bei einem Büroflächenbestand von rund 7,6 Mio. m<sup>2</sup> zum Halbjahr, entsprach dies einer Leerstandsquote von 9,5 %, was eine Reduzierung zum Vorjahr um 0,5 %-Punkte bedeutet. In TOP-Lagen ist die Flächenverknappung für nahezu alle Größenbereiche deutlich spürbar.



Die freiwerdenden Büroflächen von Großmietern, wie z. B. von Trivago, L'Oréal und E.ON, die 2017/2018 in Projektentwicklungen ziehen werden, sorgen für die dringenden benötigten Flächenreserven in Bestandsgebäuden.

In 2017 werden voraussichtlich etwa 105.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt. 2018 kommen voraussichtlich Projekte mit einem Volumen von 90.000 m<sup>2</sup> hinzu. Der Großteil der Flächen ist bereits vorvermietet bzw. eigengenutzt.

### AUSBLICK

Aufgrund des außergewöhnlich guten Ergebnisses des 1. Halbjahres und der aktuellen Flächengesuche wird für das Gesamtjahr ein Flächenumsatz von über 400.000 m<sup>2</sup> prognostiziert. Damit würde das Jahr 2017 das Vorjahresergebnis von rund 330.000 m<sup>2</sup> deutlich übertreffen.

### TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

SEESTERN/LINKSRHEINISCH / 50.000 m<sup>2</sup> / 11,80 €/m<sup>2</sup>/Monat  
CITY / 42.600 m<sup>2</sup> / 14,50 €/m<sup>2</sup>/Monat  
KENNEDYDAMM/DERENDORF / 33.600 m<sup>2</sup> / 18,10 €/m<sup>2</sup>/Monat

### TOP-3-VERTRÄGE

#### 1. HSBC TRANSACTION SERVICES GMBH

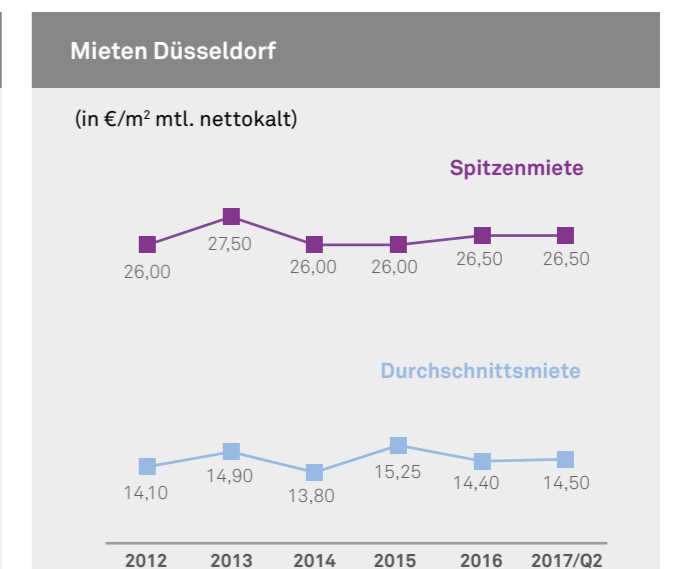
Hansaallee 1-3 / ca. 20.100 m<sup>2</sup>

#### 2. BANKHAUS LAMPE

Schwannstraße 10 / ca. 13.000 m<sup>2</sup>

#### 3. ATOS ORIGIN GMBH

Am Seestern 1 / ca. 7.600 m<sup>2</sup>







## INVESTMENT KÖLN

Im 1. Halbjahr 2017 wurden in Köln gewerblich genutzte Immobilien im Wert von rund 1,0 Mrd. € gehandelt. Dies ist ein sehr hohes Ergebnis, das selbst das Transaktionsvolumen im Vergleichszeitraum des Rekordjahres 2015 um das Doppelte übertraf.

### INVESTITIONSOBJEKTE

Zu den größten Transaktionen zählte die Veräußerung von Teilen des „Gerling Quartiers“ (Christophstraße/Gereonshof/Hildeboldplatz) für insgesamt ungefähr 200 Mio. €. Das Unternehmen Immofinanz reichte Büro- und Hotelgebäude an Quantum und Proximus weiter. In der Innenstadt verkaufte ein Immobilienfonds das „DuMont Carré“ – ein Einkaufszentrum mit ca. 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Büros und Wohnungen (Breite Straße 80 - 90) – an den von Tristan Capital und Concepta Projektentwicklung beratenen Fonds Episo 4. Der Kaufpreis lag bei geschätzten 150 Mio. €.

Bürogebäude erreichten mit rund 38 % das höchste Transaktionsvolumen, Einzelhandelsimmobilien und Entwicklungsgrundstücke nahmen mit 29 % bzw. 22 % ebenfalls beachtliche Anteile ein.

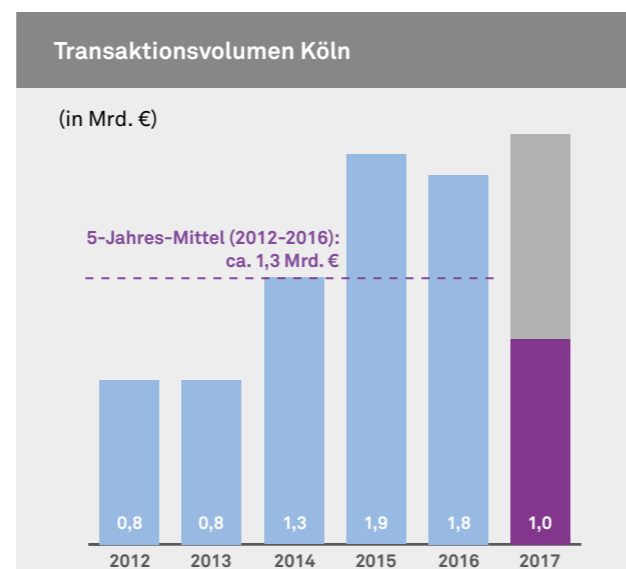
Die Netto-Spitzenrendite für Geschäftshäuser und Logistikimmobilien sanken in Köln zum Halbjahr nochmals leicht – auf 3,5 % bzw. 4,9 %. Die Spitzenrendite für Bürogebäude von 3,8 % hat sich im 1. Halbjahr nicht verändert.

### KÄUFER UND VERKÄUFER

Immobilienfonds waren mit fast 60 % des Transaktionsvolumens die stärkste Käufergruppe. Auf der Verkäuferseite stammten ca. 34 % der gehandelten Immobilienwerte von Corporates, deren Kerngeschäft außerhalb der Immobilienwirtschaft liegt.

### AUSBLICK

Angesichts des sehr hohen Ergebnisses zum 1. Halbjahr ist es möglich, dass zum Jahresende der Rekord aus 2015 mit rund 1,9 Mrd. € übertroffen wird. Dies wird maßgeblich vom Objektangebot abhängen. Auf Jahressicht zeichnen sich weitere Renditerückgänge ab. Danach könnte der Eintritt in eine Phase der Stabilisierung erfolgen.



## BÜROVERMIETUNG KÖLN

Im 1. Halbjahr 2017 wurden rund 160.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet. Die Büroflächennachfrage ist weiterhin auf einem hohen Niveau, auch wenn sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum aufgrund der Großanmietung der Zurich Versicherung in 2016 rechnerisch einen Rückgang ergab.

### FLÄCHENUMSATZ

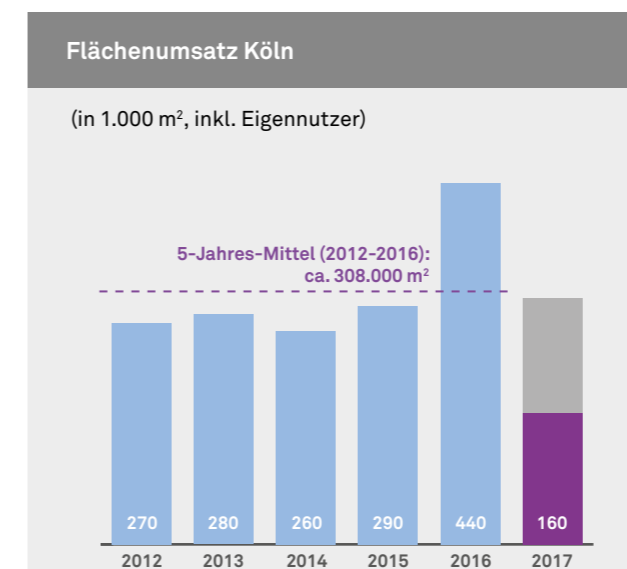
Die zwei größten Umsätze fanden im rechtsrheinischen Teilmarkt Deutz statt. An erster Stelle steht die Anmietung des Bundesamts für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben (BAFZA) mit ca. 18.800 m<sup>2</sup> (Von-Gablenz-Straße 2-6). An der Siegburger Straße begann die STRABAG AG zudem mit dem Bau der neuen und ca. 17.100 m<sup>2</sup> großen Deutschlandzentrale.

### MIETEN

Die gewichtete Durchschnittsmiete lag zum 1. Halbjahr 2017 bei 13,60 €/m<sup>2</sup>/Monat. Gegenüber 2016 war dies aufgrund des Sondereffekts der Großanmietung der Zurich Versicherung im Neubauprojekt „MesseCity“ ein Rückgang. Im Vergleich zu den Vorjahren 2013 bis 2015 lag allerdings ein deutlicher Anstieg vor. Die Spitzenmiete stieg ebenfalls leicht um 1 % auf 21,50 €/m<sup>2</sup>/Monat.

### FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Das Angebot an innerstädtischen Büroflächen ist knapp, es mangelt insbesondere an größeren Mieteinheiten. In 2017 und 2018 werden voraussichtlich jeweils nur ca. 100.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt. Der Leerstand fiel seit dem 2. Quartal 2016 deutlich von 5,5 auf 4,4 % und wird noch weiter sinken.



### AUSBLICK

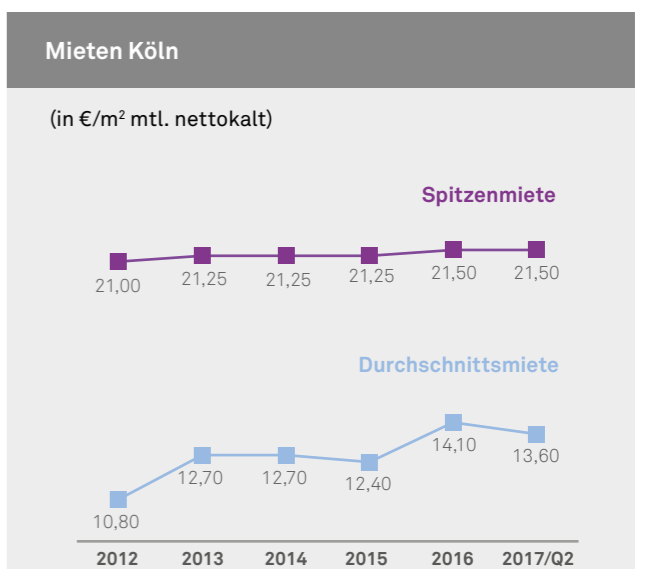
Bis zum Jahresende könnte ein Flächenumsatz im Bereich des Fünf-Jahres-Mittels von rund 300.000 m<sup>2</sup> erreicht werden. Die Mieten werden angesichts der guten Nachfrage bei gleichzeitig knappem Flächenangebot voraussichtlich weiter steigen.

### TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

DEUTZ / 42.000 m<sup>2</sup> / 16,90 €/m<sup>2</sup>/Monat  
MÜLHEIM / 13.000 m<sup>2</sup> / 10,40 €/m<sup>2</sup>/Monat  
INNENSTADT NORD / 13.000 m<sup>2</sup> / 16,90 €/m<sup>2</sup>/Monat

### TOP-3-VERTRÄGE

1. BUNDESAMT FÜR FAMILIE UND ZIVILGES. AUFGABEN (BAFZA)  
Von-Gablenz-Straße 2-6 / ca. 18.800 m<sup>2</sup>  
2. STRABAG AG (EIGENNUTZER)  
Siegburger Straße / ca. 17.100 m<sup>2</sup>  
3. DEUTSCHE LUFTHANSA AG  
Linnicher Straße / ca. 6.500 m<sup>2</sup>







## INVESTMENT FRANKFURT

Das Transaktionsvolumen auf dem gewerblichen Immobilien-Investmentmarkt in Frankfurt lag nach dem 1. Halbjahr 2017 bei 2,14 Mrd. €, dies entsprach einer Zunahme um 33 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

### INVESTITIONSOBJEKTE

Die größte Einzeltransaktion war der Verkauf der „T8“ (Tanusanlage 8) von der Credit Suisse an South Korea's Mirae Asset Global Investments Co. für ca. 300 Mio. €. Das „Westend Carrée“ (Grüneburgweg 14-18) wurde von Triuva im Rahmen eines Share Deals an den britischen Investmentmanager InfraRed Capital Partners verkauft. Ein Joint-Venture aus Madison International Realty und Peakside Capital investierte mehr als 110 Mio. € in den Kauf des „FAC“ (Hugo-Eckner-Ring 148), Verkäufer der Immobilie war der Publikums-AIF UBS (D) Euroinvest. Beliebteste Assetklasse waren wie üblich Büro-Immobilien, die ca. 91 % für sich beanspruchen konnten. Dreiviertel des Transaktionsvolumens entfielen auf die Risikoklassen Core und Core-Plus-Objekte mit einem leichten Überhang auf der Core-Plus-Seite. Der Anteil an Portfolio-Verkäufen hat sich von 7 auf 16 % erhöht, Portfolioverkäufe gewinnen zunehmend an Bedeutung. Die Netto-Spitzenrendite für Büroobjekte gab nochmals leicht um 0,1%-Punkt auf 3,6 % nach. Im Logistikbereich sank die Rendite um 0,3 % auf 4,9 %, für Geschäftshäuser lag sie unverändert bei 3,4 %.

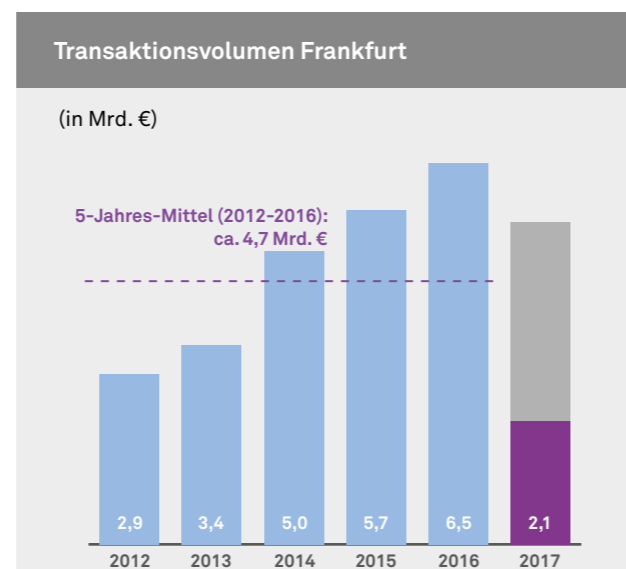
### KÄUFER UND VERKÄUFER

Stärkste Käufergruppe waren Offene Immobilien-Publikumsfonds und Immobilien-Spezialfonds, die 33 % des Gesamtvolumens für sich beanspruchten. Auch auf der Verkaufsseite dominierte diese Gruppe den Markt mit einem Marktanteil von 44 %, denn bis auf den Verkauf der „T8“ standen Offene Fonds auf der Verkäuferseite aller großen

Transaktionen. Der Anteil internationaler Investoren stieg kontinuierlich und lag zum Halbjahr 2017 bei ca. 59 %, dies verwundert kaum, wurden doch fast alle Verkäufe jenseits der 70 Mio. € von internationalen Investoren getätigt.

### AUSBLICK

Für das Gesamtjahr ist ein Transaktionsvolumen von über 5,0 Mrd. € realistisch. Der „Tower 185“ steht offiziell zum Verkauf und könnte mit einem Volumen von 800 Mio. € die größte jemals in Deutschland gesehene Einzeltransaktion werden. Da die anhaltend hohe Nachfrage nach wie vor auf ein begrenztes Angebot trifft, weichen Investoren weiterhin auf Core-Plus-Immobilien und Lagen außerhalb des CBD aus. Zusätzlich beobachten wir kürzere Haltedauern und einen Anstieg der Portfoliotransaktionen.



## BÜROVERMIETUNG FRANKFURT

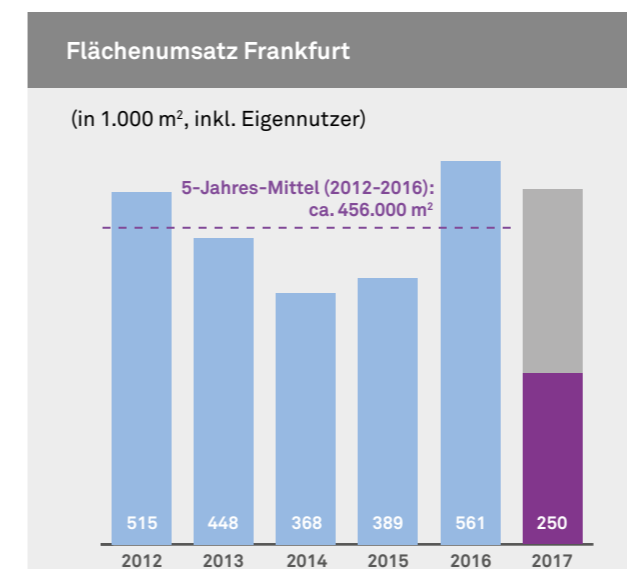
Der Flächenumsatz auf dem Frankfurter Büromarkt hat sich trotz fehlender Großvermietungen um 6 % auf 249.600 m<sup>2</sup> erhöht.

### FLÄCHENUMSATZ

Auf dem Frankfurter Büromarkt wurde bis zum Halbjahr ein größerer Abschluss über 10.000 m<sup>2</sup> getätigt. Clifford Chance schloss im „Junghof Plaza“ (Junghofstraße 14-16) einen Vertrag über rund 11.800 m<sup>2</sup>. Seit 2014 erfährt das mittlere Flächensegment stetig Zuwächse. Im Segment zwischen 5.000 m<sup>2</sup> und 10.000 m<sup>2</sup> wurde im 1. Halbjahr mit ca. 58.000 m<sup>2</sup> fast doppelt so viel Fläche vermietet wie im Vorjahr. Die beiden Teilmärkte Bankenviertel (22 %) und City Rand (15 %) profitierten am meisten. Der traditionell sehr beliebte Central Business District (CBD) büßte zu Gunsten angrenzender Teilmärkte leicht an Vermietungsleistung ein. Der Bereich um den Hauptbahnhof gewann weiter an Bedeutung. Während sonst die Finanzdienstleister und Beratungsunternehmen die aktivsten Marktteilnehmer waren, ziehen im Zuge der weiter zunehmenden weltweiten Digitalisierung IT-Unternehmen nun deutlich nach, mit 17 % des Flächenumsatzes und der höchsten Anzahl an Abschlüssen rangierten sie auf Platz 1.

### MIETEN

Die Durchschnittsmiete stieg um 6 % auf 18,50 €/m<sup>2</sup>/Monat. Dies war in erster Linie einigen größeren Abschlüssen in hochpreisigen Gebäuden im Bankenviertel zuzuschreiben. Neben der Anmietung von Clifford Chance waren das unter anderem die Deutsche Bundesbank im „Trianon“ (ca. 7.000 m<sup>2</sup>) und die Europäische Zentralbank (EZB) (ca. 6.800 m<sup>2</sup>) im „Japancenter“. Die Spitzenmiete legte ebenfalls um 3 % auf 39,00 €/m<sup>2</sup>/Monat zu.



### FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Die Leerstandsrate reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 1,8 %-Punkte auf 10,1 %. Dafür verantwortlich waren das geringe Fertigstellungsvolumen der Jahre 2017/2018 (ca. 120.000 m<sup>2</sup>/Jahr), die hohe Vorvermietungsquote, der anhaltende Trend der Umnutzung von Büro in Wohnen gepaart mit der guten Vermietungsleistung.

### AUSBLICK

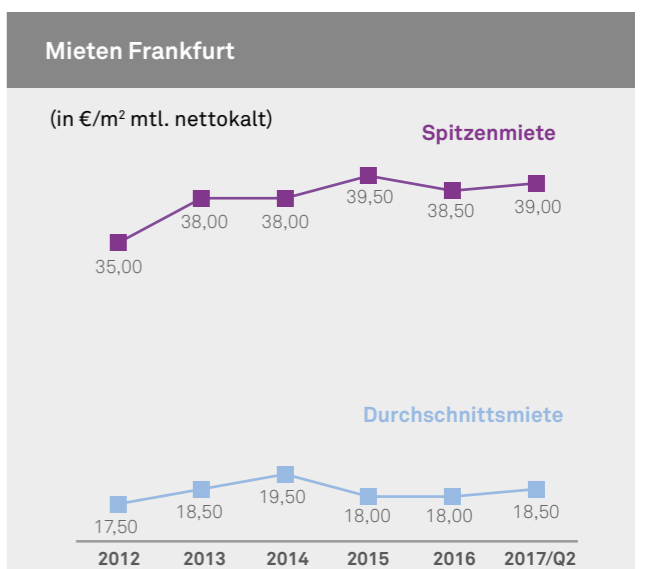
Die gute Flächennachfrage wird auch im weiteren Verlauf des Jahres gute Flächenumsätze nach sich ziehen. Neben diversen Gesuchen im mittleren Größensegment sind auch noch einige Großnutzer auf Flächensuche. Die Wahrscheinlichkeit, dass viele dieser Gesuche in Abschlüssen münden, ist hoch und ein Flächenumsatz von deutlich über 500.000 m<sup>2</sup> ist damit sehr realistisch.

### TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

**BANKENVIERTEL** / 53.800 m<sup>2</sup> / 28,50 €/m<sup>2</sup>/Monat  
**CITY RAND** / 36.100 m<sup>2</sup> / 16,00 €/m<sup>2</sup>/Monat  
**WESTEND** / 25.800 m<sup>2</sup> / 24,50 €/m<sup>2</sup>/Monat

### TOP-3-VERTRÄGE

- CLIFFORD CHANCE**  
„Junghof Plaza“, Junghofstraße 14-16 / ca. 11.800 m<sup>2</sup>
- AXA**  
Berliner Straße 316 / ca. 8.000 m<sup>2</sup>
- DEUTSCHE BAHN AG**  
Mainzer Landstraße 185-187 / ca. 7.200 m<sup>2</sup>





## INVESTMENT STUTT GART

Auf dem gewerblichen Immobilien-Investmentmarkt in Stuttgart wurden im 1. Halbjahr 2017 rund 589 Mio. € investiert. Damit wurde das Ergebnis des Vorjahreszeitraums mit 602 Mio. € leicht unterschritten. Das 1. Quartal 2017 startete mit 84 Mio. € sehr verhalten, der Investmentmarkt schloss im 2. Quartal durch den guten Umsatz von 505 Mio. € zum Vorjahresergebnis auf.

### INVESTITIONSOBJEKTE

Gründe für das gute 2. Quartal sind drei Groß-Transaktionen mit einem Volumen von insgesamt rund 300 Mio. €: der Sitz der Mercedes-Benz Bank (Siemensstraße 7), das Bürogebäude Mittlerer Pfad 13-15 in Stuttgart-Weilimdorf und das sogenannte „Bollwerk“ (Fritz-Elsas-Straße 31). Insgesamt wurden in den ersten sechs Monaten 26 Transaktionen getätigt, davon über 70 % im zweistelligen Millionenbereich. Der Fokus der Investoren lag – unter anderem aufgrund der oben genannten drei großen Verkäufe – wieder auf der Nutzungsart Büro mit einem Anteil von 90 % am Transaktionsvolumen. Andere Segmente wie Grundstücke, Einzelhandel oder Hotel spielten bisher in diesem Jahr keine bedeutende Rolle. Gerade Mal 8 % des Verkaufsvolumens entfiel auf Portfoliotransaktionen.

Die Netto-Spitzenrenditen in den Assetklassen Büro und Geschäftshäuser gaben erneut nach und sanken auf 3,6 bzw. 3,4 %. Für Logistikobjekte blieben die Renditen stabil bei 5,2 %.

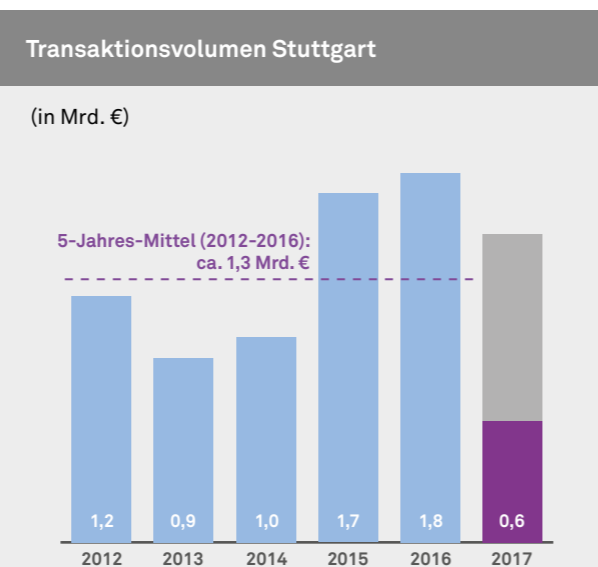
### KÄUFER UND VERKÄUFER

Als Käufer waren Asset-Manager mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von 41 % die engagierteste Anlegergruppe. Die Öffentliche Verwaltung, Opportunity Fonds und Versicherungen folgten mit jeweils ähnlich

hohen Anteilen am Investmentmarkt von je um die 15 %, Bestandshalter waren mit einem Anteil von rund 10 % beteiligt. Auf der Verkäuferseite waren REITs mit einem Anteil von etwa 21 % am Transaktionsvolumen die bedeutendsten Marktteilnehmer. Der Anteil an ausländischen Investoren ist von 31 % im Vorjahreszeitraum auf nun 54 % weiter gestiegen.

### AUSBLICK

Im 2. Halbjahr 2017 wird mit weiteren großen Transaktionen gerechnet, so dass ein Transaktionsvolumen von 1,5 Mrd. € bis zum Jahresende erreicht werden könnte.



## BÜROVERMIETUNG STUTT GART

Der Stuttgarter Büromarkt schließt zum 1. Halbjahr 2017 mit einem Flächenumsatz von etwa 115.000 m<sup>2</sup>. Damit zeigt sich das 1. Halbjahr in Stuttgart mit einem um 5,5 % höheren Ergebnis als im Vorjahr mit 109.000 m<sup>2</sup>.

### FLÄCHENUMSATZ

Einen maßgeblichen Anteil am Flächenumsatz trägt die bereits im 1. Quartal getroffene Entscheidung der Daimler AG für ein Neubauvorhaben in Leinfelden-Echterdingen mit 50.000 m<sup>2</sup> Bürofläche. Der nächstgrößere Deal war mit 6.800 m<sup>2</sup> der neue Verwaltungsbau von Paul Bauder in Stuttgart-Weilimdorf, gefolgt von einer Anmietung von Ströer Media über 4.120 m<sup>2</sup> in der Stuttgarter Innenstadt.

Erneut waren Industrieunternehmen mit einem Anteil von 57 % am Gesamtumsatz die größten Nachfrager. Stärkste Teilmärkte waren Leinfelden-Echterdingen mit einem Flächenumsatz von 57.900 m<sup>2</sup>, gefolgt von der Stuttgarter Innenstadt mit 21.000 m<sup>2</sup> und der Stuttgarter City mit 14.200 m<sup>2</sup>.

### MIETEN

Durch zahlreiche Abschlüsse im hochpreisigen Segment in der Stuttgarter City ist die Spitzenmiete im Vergleich zum Vorjahr nochmals um 5 % auf 24,00 €/m<sup>2</sup>/Monat gestiegen. Dadurch wurde auch die Durchschnittsmiete beeinflusst, die zum Halbjahr 2017 bei rund 14,10 €/m<sup>2</sup>/Monat und damit 1,30 € über dem Vorjahreswert von 12,80 €/m<sup>2</sup>/Monat lag.

### FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Die Leerstandsquote hat sich zum Halbjahr weiter reduziert und lag nur noch bei knapp 2,7 %. Bei einem

Gesamtflächenbestand von etwa 7,8 Mio. m<sup>2</sup> standen damit nur 207.500 m<sup>2</sup> Bürofläche kurzfristig zur Verfügung, da die im 1. Halbjahr fertiggestellten Neubaufächen nahezu vollvermietet waren und dadurch keine nennenswerten Angebotsflächen auf den Markt kamen. Für 2017 liegt das Fertigstellungsvolumen bei 131.300 m<sup>2</sup>, wovon ein Großteil bereits vorvermietet ist. Für 2018 werden es voraussichtlich 165.300 m<sup>2</sup> sein, auch hier sind bereits 50 % vorvermietet.

### AUSBLICK

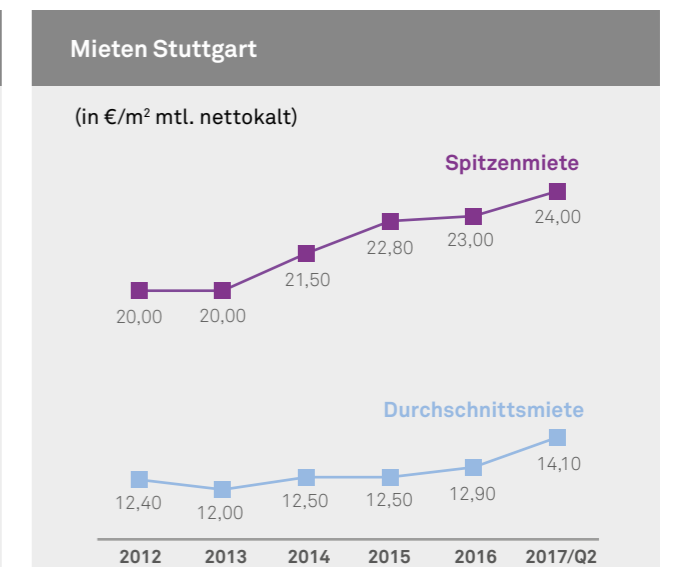
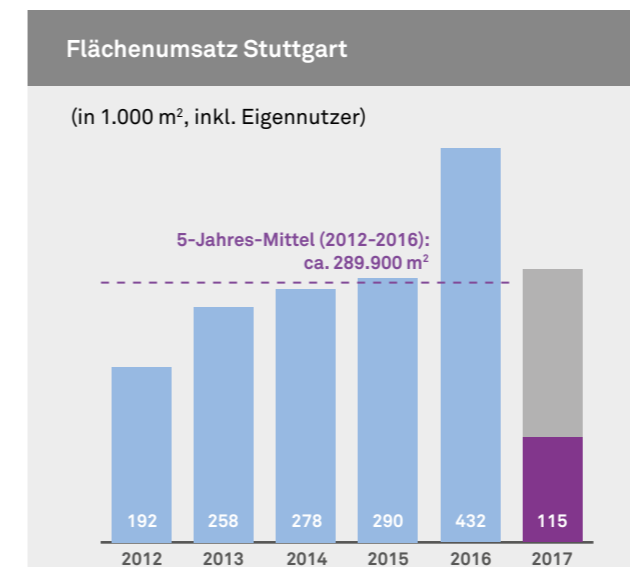
Die Prognose für 2017 liegt bei einem Flächenumsatz zwischen 280.000 m<sup>2</sup> und 300.000 m<sup>2</sup> Bürofläche. Allerdings könnte eine derzeit noch ausstehende Standortentscheidung eines Eigennutzers zu einem weiteren Großabschluss führen, die das Ergebnis nochmals maßgeblich beeinflussen könnte.

#### TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

LEINFELDEN-ECHTERDINGEN / 57.900 m<sup>2</sup> / 14,00 €/m<sup>2</sup>/Monat  
INNENSTADT / 21.000 m<sup>2</sup> / 13,10 €/m<sup>2</sup>/Monat  
CITY / 14.200 m<sup>2</sup> / 18,80 €/m<sup>2</sup>/Monat

#### TOP-3-VERTRÄGE

1. DAIMLER AG (EIGENNUTZER)  
Meisenweg / ca. 50.000 m<sup>2</sup>  
2. PAUL BAUDER (EIGENNUTZER)  
Korntaler Straße / ca. 6.800 m<sup>2</sup>  
3. STRÖER MEDIA  
Rotebühlstraße 50 / ca. 4.120 m<sup>2</sup>







## INVESTMENT MÜNCHEN

Ein starkes 1. Quartal hat München bis zum Halbjahr 2017 ein Transaktionsvolumen von 2,4 Mrd. € beschert. Transaktionen in der Größenordnung zwischen 30 und 80 Mio. €, aber vor allem vier Big-Deals jenseits der 100 Millionen-Euro-Marke, die ca. 40 % des Transaktionsvolumens ausmachten, prägten das 1. Halbjahr.

### INVESTITIONSOBJEKTE

Zu den Top-Deals im 1. Halbjahr in München zählten: der Verkauf des „Kap-West“ (Friedenheimer Brücke) als Forward-Deal von OFB an die Allianz für ca. 225 Mio. €, das „Highrise-One“ (Rosenheimer Straße) von Reiß & Co. an Deko für ca. 160 Mio. € und der Firmensitz von Telefónica Germany (Georg-Brauchle-Ring 23-25) von einem Pensionsfonds an ein Joint-Venture aus Europa Capital und Bayern Projekt für ca. 150 Mio. €. Im 2. Quartal wurde zunehmend deutlich, dass die Produktknappheit das Tempo verlangsamt. Es wurden nach wie vor stabile Umsätze im mittleren Preissegment registriert, aber nur eine Transaktion jenseits der 100 Mio. € – der Verkauf des Hotels „Pullman Munich“ (Theodor-Dombart-Straße 4). Dank dem starken 1. Quartal betrug das Transaktionsvolumen in München zum 1. Halbjahr rund 2,4 Mrd. €, eine Steigerung zum Vorjahr um 21 %.

Mit einem Anteil von 63 % war die Assetklasse Büro, abermals die gefragteste Nutzungsart. Die Netto-Spitzenrendite für Büroobjekte ist nach wie vor unter Druck und sank auf 3,2 %. Nach wie vor finden die umsatzstärksten Transaktionen im City-Bereich der Landeshauptstadt statt.

### KÄUFER UND VERKÄUFER

Erneut waren die Offenen Fonds/Spezialfonds mit einem

Anteil am Transaktionsvolumen von 50 % die stärkste Käufergruppe. Auf Verkäuferseite spielten die Projektentwickler mit einem Marktanteil von 32 % die Hauptrolle. Ausländische Investoren waren im Vergleich zum Vorjahr in München aktiver und trugen mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von 22 % zum starken Halbjahresergebnis bei.

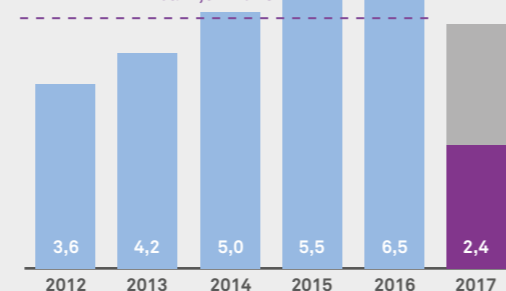
### AUSBLICK

Die Produktknappheit ist und bleibt Thema für den Investmentmarkt. Kapital ist nach wie vor genügend vorhanden und Deutschland ist nach wie vor als „sicherer Hafen“ etabliert. Auf Grund diverser Big-Deals, die in den nächsten Monaten vollzogen werden, könnte das prognostizierte Transaktionsvolumen von 5,5 Mrd. € erreicht werden.

### Transaktionsvolumen München

(in Mrd. €)

5-Jahres-Mittel (2012-2016):  
ca. 4,9 Mrd. €



## BÜROVERMIETUNG MÜNCHEN

Der Münchner Büromarkt konnte im 1. Halbjahr 2017 einen Flächenumsatz von 389.000 m<sup>2</sup> erzielen und das hohe Niveau des Vorjahres (393.000 m<sup>2</sup>) halten. Das gute Ergebnis ist auf ein extrem starkes 1. Quartal mit einer Vermietungsleistung von 237.000 m<sup>2</sup> zurückzuführen, das als Rekordquartal in München registriert wurde.

### FLÄCHENUMSATZ

Im 1. Halbjahr wurden insgesamt 15 Großabschlüsse gezählt – elf über 5.000 m<sup>2</sup> und vier Abschlüsse über 10.000 m<sup>2</sup>. Wiederholt stark zeigte sich mit einem Anteil von 29 % am Gesamtergebnis das Flächensegment zwischen 1.001 und 3.000 m<sup>2</sup> (ca. 114.000 m<sup>2</sup>). Stärkster Teilmarkt war mit 17 % (64.800 m<sup>2</sup>) erneut das westliche Münchener Zentrum, gefolgt vom nördlichen Umland (14 %) sowie dem nördlichen Stadtgebiet (13 %). Größte Abschlüsse im 1. Halbjahr waren: die Deutsche Pfandbriefbank AG mit 14.000 m<sup>2</sup>, die Publicis Pixelpark GmbH mit 13.000 m<sup>2</sup> und die Landeshauptstadt München mit 13.000 m<sup>2</sup>.

Bei der Branchenverteilung zeichnete sich trotz des Großabschlusses durch die öffentliche Hand ein heterogenes Bild ab. So konnte sich diesmal die Branche Computer und IT mit einem Flächenumsatz von ca. 54.500 m<sup>2</sup> und einem Anteil von 14 % den Spitzenplatz sichern. Auf den weiteren Plätzen folgten die Ingenieurbüro/Industriezulieferer mit 13 % sowie die Banken und Finanzdienstleister mit 8 %.

### MIETEN

Trotz des Flächenmangels in zentralen Lagen ist die Spitzenmiete im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 2 % auf 35,30 €/m<sup>2</sup>/Monat gestiegen. Die Durchschnittsmiete konnte weiter anziehen und legte um 4 % auf 16,60 €/m<sup>2</sup>/Monat zu.

### FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Der Leerstand reduzierte sich um weitere 16 % auf rund 750.000 m<sup>2</sup>. Bei einem Büroflächenbestand von knapp 23,0 Mio. m<sup>2</sup> lag die Leerstandsquote zum Halbjahr bei 3,3 % und damit 0,6 %-Punkte unter dem Wert des Vorjahres.

### AUSBLICK

Durch die ungebrochen hohe Nachfrage nach Büroflächen in München und dem Umland wird mit einem Gesamtflächenumsatz für 2017 von 750.000 m<sup>2</sup> gerechnet. Der dramatische Rückgang des Leerstandes wird mittelfristig dazu führen, dass Großgesuche nicht mehr adäquat bedient werden können bzw. immer häufiger auf verfügbare Flächen im Umland ausgewichen werden muss.

### TOP-3-TEILMÄRKTE (Flächenumsatz / Durchschnittsmiete)

ZENTRUM WEST / 64.800 m<sup>2</sup> / 18,80 €/m<sup>2</sup>/Monat  
UMLAND NORD / 52.400 m<sup>2</sup> / 10,10 €/m<sup>2</sup>/Monat  
STADT NORD / 50.500 m<sup>2</sup> / 15,50 €/m<sup>2</sup>/Monat

### TOP-3-VERTRÄGE

#### 1. DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK AG

Parkring 28-32 / ca. 14.000 m<sup>2</sup>

#### 2. PUBLICIS PIXELPARK GMBH

Rosenheimer Straße 143a-d / ca. 13.000 m<sup>2</sup>

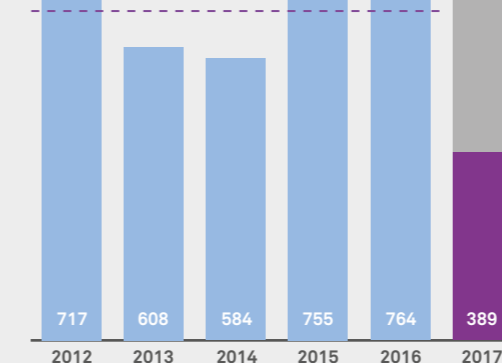
#### 3. LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN

Denisstraße 2 / ca. 13.000 m<sup>2</sup>

### Flächenumsatz München

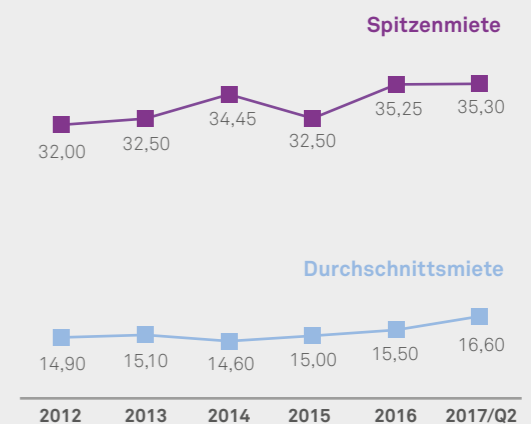
(in 1.000 m<sup>2</sup>, inkl. Eigennutzer)

5-Jahres-Mittel (2012-2016):  
ca. 685.600 m<sup>2</sup>



### Mieten München

(in €/m<sup>2</sup> mtl. nettokalt)



## GLOSSAR GERMAN PROPERTY PARTNERS

### FLÄCHENUMSATZ

Der Flächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die innerhalb des betrachteten Zeitraums vermietet oder an einen Eigennutzer verkauft oder von ihm oder für ihn realisiert werden. Maßgeblich für die zeitliche Einordnung ist das Datum des Miet- bzw. Kaufvertragsabschlusses. Mietvertragsverlängerungen werden nicht als Umsatz erfasst. Grundlage für die Flächenangaben ist die Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G).

### SPITZENMIETE

Die Spitzenmiete umfasst das oberste Preissegment mit einem Marktanteil von 3 % des Vermietungsumsatzes (ohne Eigennutzer) in den abgelaufenen zwölf Monaten und stellt hieraus den Median dar.

### DURCHSCHNITTMIETE

Zur Errechnung der Durchschnittsmiete werden die Mietpreise aller abgeschlossenen Mietverträge in den abgelaufenen zwölf Monaten mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und daraus der Mittelwert berechnet. Bei den Angaben handelt es sich um nominale Nettokaltmieten.

### LEERSTAND

Zum Leerstand zählen alle Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten beziehbar sind. Untermietflächen sind Teil des Leerstandes.

## LEISTUNGEN GERMAN PROPERTY PARTNERS

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. Wir verfügen über Kenntnisse zu allen Risikoklassen und Objektarten. Für Investoren übernehmen wir deutschlandweit den An- und Verkauf von Büro-, Hotel-, Lager-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien sowie Wohnanlagen als Einzelobjekte oder in Portfolios. Auch bei Vorbereitungen zu Projektentwicklungen unterstützen wir Sie gern.

### TRANSAKTIONSVOLUMEN

Das Transaktionsvolumen ist die Summe der Kaufpreise aller Top-7-Standorte in Deutschland getätigten gewerblichen Immobilien-transaktionen innerhalb des betrachteten Zeitraums. Maßgeblich für die Erfassung einer Transaktion ist der Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung („Signing“). Wohninvestment-Transaktionen werden im Transaktionsvolumen nicht berücksichtigt.

### ASSETKLASSE

Die Assetklasse wird je Objekt der Nutzungsart mit dem dominierenden Flächenanteil (mind. 75 %) zum Zeitpunkt des Signings zugeordnet.

### EINZELOBJEKT- UND PORTFOLIOTRANSAKTIONEN

Die Einzelobjekttransaktion umfasst den Erwerb einer gewerblich genutzten Immobilie bzw. eines Entwicklungsgrundstücks. Portfolio-transaktionen umfassen den Erwerb von mindestens zwei räumlich getrennten Immobilien.

### SPITZENRENDITE

Die erzielbare Spitzenrendite entspricht der Anfangsrendite, die für eine marktüblich und langfristig vermietete (bonitätsstarker Mieter) Immobilie mit bester Qualität und Ausstattung in Spitzenlage erzielt werden kann. Sie wird als Nettoanfangsrendite in Prozent angegeben, d. h. als Verhältnis der Jahresmieteinnahmen abzüglich nicht umlegbarer Nebenkosten zum Bruttokaufpreis (Nettokaufpreis zuzüglich Grunderwerbsteuer, Notargebühren und Maklercourtage).

Durch den Banken hintergrund von zwei unserer Partner sind uns die Gepflogenheiten der Finanzbranche bestens vertraut. Auch bei Ihrer Suche nach Büro-, Einzelhandels-, Industrie-, Lager- und Logistikflächen sowie Spezialnutzungen unterstützen wir Sie mit fundierten Vor-Ort-Kenntnissen und hervorragenden regionalen Kontakten.

Darüber hinaus bieten wir Ihnen unternehmerisches Immobilienmanagement an sowie ein auf Ihre Vorhaben zugeschnittenes Research. Mit weiteren Dienstleistungen aus den Bereichen Finanzierung, Fonds- und Asset-Management und Verwaltung erhalten Sie bei uns alles, was Ihr Vorhaben wirkungsvoll und langfristig nach vorn bringt.

### Deutschlandweit

- » Hamburg
- » Berlin
- » Düsseldorf
- » Köln | Bonn
- » Frankfurt
- » Stuttgart
- » München



### Leistungen

- » 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

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche von uns getätigten Aussagen unverbindlich sind. Diese basieren überwiegend auf Angaben Dritter. Der Marktbericht dient ausschließlich der allgemeinen Information unserer Kunden.

**Grossmann & Berger GmbH** • Immobiliendienstleister • Bleichenbrücke 9 (Bleichenhof) • D-20354 Hamburg  
Tel.: +49 (0)40 / 350 80 2 - 0 • Fax: +49 (0)40 / 350 80 2 - 36 • info@grossmann-berger.de • www.grossmann-berger.de  
Geschäftsführer: Holger Michaelis, Andreas Rehberg, Lars Seidel, Axel Steinbrinker  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Brockmann • Registereintrag: Hamburg B 25866  
Berufsaufsichtsbehörde: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt, Klosterwall 2, 20095 Hamburg  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a UStG: DE 118 556 939

**ANTEON Immobilien GmbH & Co. KG** • Ernst-Schneider-Platz 1 • D-40212 Düsseldorf  
Tel.: +49 (0)211 / 58 58 89 - 0 • Fax: +49 (0)211 / 58 58 89 - 88 • immobilien@anteon.de  
Geschäftsführende Gesellschafter: Guido Nabben, Heiko Piekarski, Jens Reich, Dirk Schäfer, Marius Varro  
Gewerbeerlaubnis: Die Erlaubnis gemäß § 34 c der Gewerbeordnung wurde auflagenfrei erteilt durch die Landeshauptstadt Düsseldorf Stadtverwaltung, Amt 32, Telefon 0211 / 89-23223 • ANTEON Immobilien GmbH & Co. KG, Sitz in Düsseldorf, Registergericht Düsseldorf HRA 19934, Komplementärin: ANTEON Verwaltungsgesellschaft mbH, Sitz Düsseldorf, Registergericht Düsseldorf HRB 58418  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a des Umsatzsteuergesetzes DE 259 465 200

**Greif & Contzen Immobilien GmbH** • Pferdengiesstraße 42 • D-50968 Köln  
Tel.: +49 (0) 221 / 93 77 93 - 0 • Fax: +49 (0)221 / 93 77 93 - 77 • gpp@greif-contzen.de  
Geschäftsführer: Theodor J. Greif, Rainer Krauß  
Amtsgericht: HR-Ort: Köln, HR-Nummer: 11414  
Berufsaufsichtsbehörde: Stadt Köln, Ordnungsamt, Postfach 103564, 50475 Köln  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a UStG: DE 123 055 006

**black olive advisors GmbH** • Reuterweg 20 • D-60323 Frankfurt  
Tel.: +49 (0)69 / 907 44 87 - 0 • Fax: +49 (0)69 / 907 44 87 - 10 • gpp@blackolive.de • www.blackolive.de  
Geschäftsführer: Oliver Schön, Rainer Hamacher  
Erlaubnis nach § 34c GewO erteilt das Ordnungsamt Frankfurt  
Zuständige Aufsichtsbehörde Gewerbe- und Ordnungsamt Frankfurt, Kleyerstraße 86, 60326 Frankfurt am Main  
Handelsregister und Handelsregisternummer: Amtsgericht Frankfurt, HRB 93813  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a UStG: DE 283 390 909

**ELLWANGER & GEIGER Real Estate GmbH** • Börsenplatz 1 • D-70174 Stuttgart  
Tel.: +49 (0)711 / 2148-300 • Fax +49 (0)711 / 2148-290 • gewerbeimmobilien@ellwanger-geiger.de • www.ellwanger-geiger.de  
Geschäftsführer: Mario Caroli, Björn Holzwarth  
Zuständige Aufsichtsbehörde: Amt für öffentliche Ordnung, Gewerbe- und Gaststättenbehörde, Eberhardstraße 37, 70173 Stuttgart  
Handelsregister und Handelsregisternummer: Amtsgericht Stuttgart, HRB 733293  
Verantwortlich nach § 55 Abs. 2 RStV: Björn Holzwarth, Geschäftsführer  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a UStG: DE 257 361 630





GERMAN  
PROPERTY  
PARTNERS

LOKALE KOMPETENZ – DEUTSCHLANDWEIT

## Kontakt

### **Grossmann & Berger GmbH** **Standorte: Hamburg, Berlin**

Bleichenbrücke 9 (Bleichenhof)  
D-20354 Hamburg  
Tel.: +49 (0)40/350 80 2-0  
Fax: +49 (0)40/350 80 2-36  
Mail: [gpp@grossmann-berger.de](mailto:gpp@grossmann-berger.de)

### **black olive advisors GmbH** **Standort: Frankfurt**

Reuterweg 20  
D-60323 Frankfurt  
Tel.: +49 (0)69/907 4487-0  
Fax: +49 (0)69/907 4487-10  
Mail: [gpp@blackolive.de](mailto:gpp@blackolive.de)

### **ANTEON Immobilien GmbH & Co. KG** **Standort: Düsseldorf**

Ernst-Schneider-Platz 1  
D-40212 Düsseldorf  
Tel.: +49 (0)211/58 58 89 - 0  
Fax: +49 (0)211/58 58 89 - 88  
Mail: [gpp@anteon.de](mailto:gpp@anteon.de)

### **ELLWANGER & GEIGER Real Estate GmbH** **Standorte: Stuttgart, München**

Börsenplatz 1  
D-70174 Stuttgart  
Tel.: +49 (0)711/21 48 - 300  
Tel.: +49 (0)89/17 95 94 - 10  
Mail: [gpp@ellwanger-geiger.de](mailto:gpp@ellwanger-geiger.de)

### **GREIF & CONTZEN Immobilien GmbH** **Standort: Köln | Bonn**

Pferdmengesstraße 42  
D-50968 Köln  
Tel.: +49 (0)221/93 77 93 - 0  
Fax: +49 (0)221/93 77 93 - 77  
Mail: [gpp@greif-contzen.de](mailto:gpp@greif-contzen.de)