

CITY SURVEY

Deutschland  
2016/2017



Accelerating success.

# Büro- und Investmentmärkte im Überblick





## Achim Degen

Sprecher der Geschäftsleitung  
[achim.degen@colliers.com](mailto:achim.degen@colliers.com)

# Ausgeprägter Boom am Büro- und Invest- mentmarkt hält an

Was schon seit Jahresbeginn 2016 am deutschen Bürovermietungsmarkt zu beobachten war, wurde am Investmentmarkt spätestens nach einem spektakulären Jahresendspurt deutlich. Die ausgeprägte Boomphase setzte sich, nach einem eher verhaltenen Start vor allem am Investmentmarkt, auch 2016 fort und stellte, nicht zuletzt wegen des wiedererlangten Gleichschritts beider Teilmärkte, neuerliche Superlative auf: Dazu zählen ein über alle sieben Bürozentren aggregierter Mietflächenumsatz von 3,9 Mio. m<sup>2</sup>, der den Rekordwert von 2015 nochmals deutlich überbot, eine Leerstandsrate von unter 5 % am Jahresende, ein deutschlandweites Transaktionsvolumen von über 50 Mrd. €, zu dem ein aufsehenerregendes Schlussquartal mit allein 20 Mrd. € beitrug, sowie eine beispiellose Renditekompression, die in fast allen Assetklassen mit Spitzenrenditen weit unter der einst von Investoren als Untergrenze erstrebten 5 %-Marke endete.

Auf Ebene der sieben größten Immobilienzentren des Landes lässt sich diese Aufzählung beliebig fortsetzen und die Ausnahme-situation an den derzeit überall vorherrschenden Vermieter- bzw. Verkäufermärkte eindrucksvoll belegen: eine Leerstandsquote von 2,8 % in Stuttgart, nie gesehene Höchststände bei Spitzen- und Durchschnittsmieten in Berlin, Bürospitzenrenditen von 3,3 % bzw. Highstreet-Renditen unter 3 % in München.

Angesichts solcher Entwicklungen drängt sich die Frage nach der weiteren Entwicklung auf. Angebotsverknappung und ihre negativen Begleiterscheinungen, die sich bereits im Jahresverlauf bemerkbar gemacht haben, werden 2017 sicher noch stärker das Marktgeschehen prägen als bisher. Dennoch kann die deutsche Immobilienwirtschaft ein Stück weit gelassen in das neue Jahr gehen. Dazu tragen zum einen die anhaltend stabile Binnenkonjunktur und die positiven Beschäftigungsaussichten bei. Beides trotzte im Jahresverlauf zahlreichen Krisenereignissen außerhalb des Landes und wird damit Deutschland als sicherem Investmentziel weiteren Zuspruch durch Investoren bescheren. Zum anderen bleibt die Assetklasse Immobilien auch bei allmählich wieder anziehenden Zinsen weiter im Fokus, vor allem wenn es um den Aspekt des Werterhalts geht. Dafür sprechen trotz der hohen Nachfrage auch die angesichts der derzeitigen Zyklusphase sehr geringen Neubauaktivitäten.

# Inhalt

<b>Marktdaten im Überblick</b>	
Standortinformationen	4
Bürovermietung	4
Investment	5
<b>Deutschland gesamt</b>	
Bürovermietung	6
Investment	8
<b>Berlin</b>	
Bürovermietung	10
Investment	12
<b>Düsseldorf</b>	
Bürovermietung	14
Investment	16
<b>Frankfurt</b>	
Bürovermietung	18
Investment	20
<b>Hamburg</b>	
Bürovermietung	22
Investment	24
<b>Köln</b>	
Bürovermietung	26
Investment	28
<b>München</b>	
Bürovermietung	30
Investment	32
<b>Stuttgart</b>	
Bürovermietung	34
Investment	36
<b>Glossar / Definitionen</b>	38
<b>Standorte / Kontakte</b>	39



## Standortinformationen

	DEUTSCHLAND	BERLIN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG	KÖLN	MÜNCHEN	STUTTGART
EINWOHNERZAHL in 1.000	82.200	3.653	628	727	1.787	1.069	1.543	609
FLÄCHE in km²	357.376	892	217	248	755	405	311	207
SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE in 1.000	31.374	1.366	399	551	932	537	822	397
ARBEITSLOSENQUOTE in %	5,8	9,2	7,4	6,2	6,7	8,1	4,2	4,9
VERFÜGBARES EINKOMMEN/KOPF in €	22.318	20.496	26.899	25.400	23.999	24.138	28.610	25.510

Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, Bundesagentur für Arbeit, Nexiga GmbH

## Bürovermietung

	TOP 7	BERLIN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG	KÖLN	MÜNCHEN	STUTTGART
BÜROFLÄCHENBESTAND in Mio. m²	89,89	18,90	7,64	11,47	13,59	7,84	22,72	7,73
BÜROFLÄCHENUMSATZ 2016 in m²	3.919.600	863.000	366.000	552.000	547.300	380.000	780.300	431.000
PROGNOSE bis Ende 2017	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔
BÜROFLÄCHENUMSATZ 2015 in m²	3.514.300	843.000	391.000	389.100	540.000	304.000	756.700	290.500
BÜROFLÄCHENUMSATZ (Gesamtjahr) 10-Jahres-Durchschnitt	3.087.000	628.000	307.000	462.200	498.300	261.000	704.400	215.700
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSEN in m²								
bis 500 m²	718.400	136.700	88.200	113.800	77.600	88.500	154.300	59.300
501-1.000 m²	631.000	126.200	71.300	95.600	108.500	40.600	139.800	49.000
1.001-2.000 m²	567.200	125.500	63.400	66.300	111.500	37.700	130.800	32.000
2.001-5.000 m²	723.200	121.900	72.900	102.700	137.800	74.200	158.500	55.200
ab 5.001 m²	1.279.800	352.700	70.200	173.600	111.900	139.000	196.900	235.500
Nachhaltig erzielte SPITZENMIETE in €/m²		28,50	26,50	37,50	26,00	21,00	35,00	23,00
PROGNOSE bis Ende 2017		➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔
DURCHSCHNITTSMIETE in €/m²		16,30	14,90	18,70	15,10	11,85	16,00	13,00
PROGNOSE bis Ende 2017		➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔
BÜROFLÄCHENLEERSTAND in m²	4.405.500	567.000	575.700	1.288.600	677.000	390.000	688.200	219.000
PROGNOSE bis Ende 2017	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔
LEERSTANDSQUOTE in %	4,9	3,0	7,5	11,2	5,0	5,0	3,0	2,8
UMSATZSTÄRKSTE BRANCHE in %	Information und Teleko- munikation	Information und Teleko- munikation	Beratungsun- ternehmen	Banken und Finanzen	Beratungsun- ternehmen	Öffentliche Verwaltung, Verbände, Soziale Ein- richtungen	Verarbeiten- des Gewerbe	Verarbeiten- des Gewerbe
	15	24	18	19	16	20	18	48

Die Angaben für Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt, Köln und Stuttgart beziehen sich auf das jeweilige Stadtgebiet. Die Angaben für München beziehen sich auf den Gesamtmarkt.



Investment									
	DEUTSCHLAND	TOP 7	BERLIN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG	KÖLN	MÜNCHEN	STUTTGART
TRANSAKTIONSVOLUMEN 2016 in Mio. €	52.590	28.666	4.900	2.180	6.143	4.910	1.760	6.860	1.913
PROGNOSE bis Ende 2017	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔
TRANSAKTIONSVOLUMEN 2015 in Mio. €	55.418	29.824	8.100	2.550	5.687	4.000	1.940	5.854	1.695
TRANSAKTIONSVOLUMEN (Gesamtjahr) 10-Jahres-Durchschnitt	33.334	17.971	4.035	1.529	3.668	2.801	1.110	3.940	968
AUSLÄNDISCHE INVESTOREN in %	40	37	34	53	44	36	28	33	47
GRÖSSTE INVESTORENGRUPPE in %	Vermögens- verwalter (Asset / Fund Manager) 22	Offene Immo- bilienfonds / Spezialfonds 17	Vermögens- verwalter (Asset / Fund Manager) 28	Offene Immo- bilienfonds / Spezialfonds 28	Vermögens- verwalter (Asset / Fund Manager) 27	Vermögens- verwalter (Asset / Fund Manager) 20	Pensions- kassen / Pensions- fonds 21	Offene Immo- bilienfonds / Spezialfonds 25	Opportunity Fonds / Private Equity Fonds 34
GRÖSSTE VERKÄUFERGRUPPE in %	Projektent- wickler / Bauträger 18	Projektent- wickler / Bauträger 22	Vermögens- verwalter (Asset / Fund Manager) 26	Projektent- wickler / Bauträger 21	Vermögens- verwalter (Asset / Fund Manager) 23	Projektent- wickler / Bauträger 35	Projektent- wickler / Bauträger 30	Projektent- wickler / Bauträger 25	Projektent- wickler / Bauträger 24
WICHTIGSTE IMMOBILIENART in %	Büro 47	Büro 72	Büro 61	Büro 65	Büro 90	Büro 70	Büro 77	Büro 71	Büro 61
SPITZENRENDITE BÜRO in %			3,50	4,15	4,20	3,50	4,50	3,30	3,90
SPITZENRENDITE EINZELHANDEL in %			3,70	4,00	3,50	3,40	4,20	2,90	3,30
SPITZENRENDITE INDUSTRIE / LOGISTIK in %			5,60	5,50	5,40	5,50	5,50	5,40	5,60

# Bürovermietung

## Fast Facts

BÜROVERMIETUNG TOP 7	2016	2015	VERÄNDERUNG
Flächenumsatz in m <sup>2</sup>	3.919.600	3.514.300	11,5 %
Flächenleerstand in m <sup>2</sup>	4.399.500	4.994.997	-11,9 %
Leerstandsquote in %	4,9	5,6	-0,7*
Flächenbestand in m <sup>2</sup>	89.886.000	89.172.200	0,8 %

## Flächenumsatz

Im Jahr 2016 wurden in den sieben Büromarktzentren des Landes 3,9 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche umgesetzt. Das sind circa 12 % mehr als im Vorjahr und rund ein Viertel mehr als im Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2016. Dieses Ausnahmeergebnis wurde von einem anhaltenden Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum während des Jahresverlaufs über alle Märkte hinweg getragen.

Berlin und München lieferten sich erneut ein Kopf-an-Kopf-Rennen, das am Jahresende zugunsten der Bundeshauptstadt mit 863.000 m<sup>2</sup> versus 780.000 m<sup>2</sup> ausging. In Stuttgart und Köln sorgten die deutschlandweit größten Vermietungsdeals des Jahres (Daimler

Flächenumsatz in m <sup>2</sup>
Leerstandsquote in %
Bürospitzenmiete in €/m <sup>2</sup>
Gewerbliches Transaktionsvolumen in Mio. €
Bruttospitzenrendite für Büroimmobilien in %

Hamburg		
2016	2015	VERÄNDERUNG
547.300	540.000	1,4 %
5,0	5,2	-0,2*
26,00	25,00	4,0 %
4.910	4.000	22,8 %
3,50	4,00	-0,50*

Berlin		
2016	2015	VERÄNDERUNG
863.000	843.000	2,4 %
3,0	3,7	-0,7*
28,50	24,30	17,3 %
4.900	8.100	-39,5 %
3,50	4,00	-0,50*

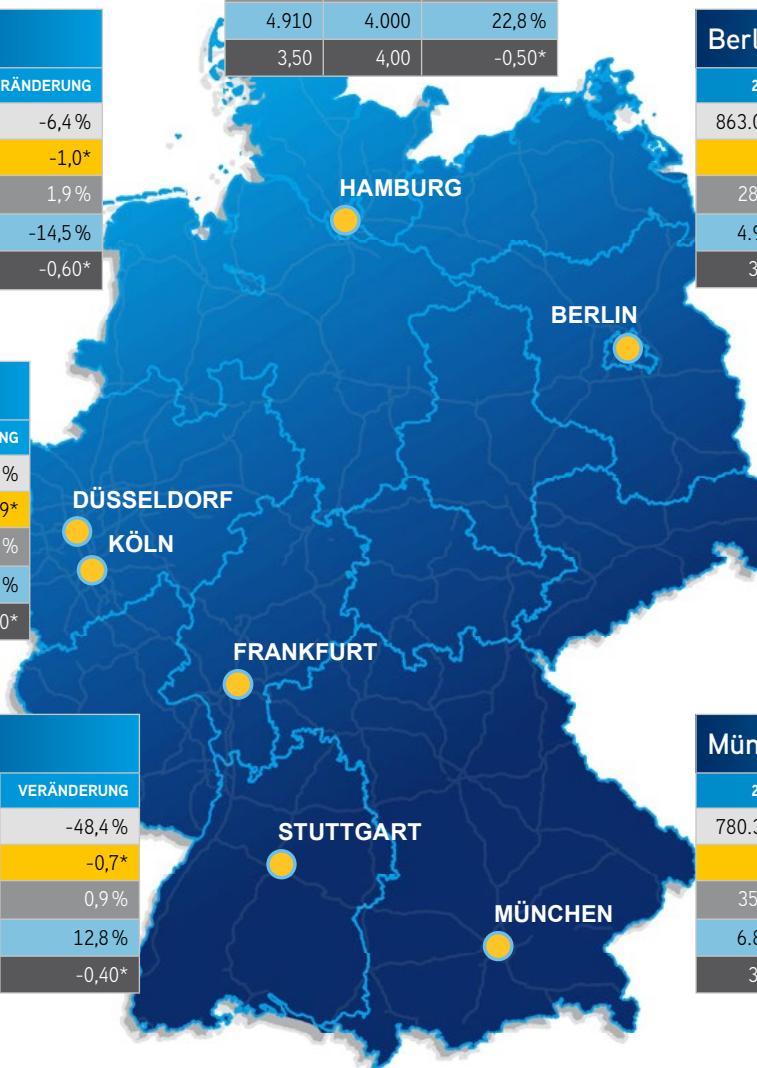
Düsseldorf		
2016	2015	VERÄNDERUNG
366.000	391.000	-6,4 %
7,5	8,5	-1,0*
26,50	26,00	1,9 %
2.180	2.550	-14,5 %
4,15	4,75	-0,60*

Köln		
2016	2015	VERÄNDERUNG
380.000	304.000	25,0 %
5,0	5,9	-0,9*
21,00	21,20	-0,9 %
1.760	1.940	-9,3 %
4,50	5,00	-0,50*

Frankfurt		
2016	2015	VERÄNDERUNG
552.000	389.100	41,9 %
11,2	11,8	-0,6*
37,50	38,50	-2,6 %
6.143	5.687	8,0 %
4,20	4,50	-0,30*

Stuttgart		
2016	2015	VERÄNDERUNG
431.000	290.500	-48,4 %
2,8	3,5	-0,7*
23,00	22,80	0,9 %
1.913	1.695	12,8 %
3,90	4,30	-0,40*

München		
2016	2015	VERÄNDERUNG
780.300	756.700	3,1 %
3,0	3,8	-0,8*
35,00	33,30	5,1 %
6.860	5.854	17,2 %
3,30	3,75	-0,45*



\*) Veränderung in Prozentpunkten

75.000 m<sup>2</sup> bzw. Zurich-Versicherung 60.000 m<sup>2</sup>) für Umsatzsteigerungen von 48 % bzw. 25 %. Diese und viele weitere Anmietungen wurden in Projektentwicklungen realisiert – eine Strategie expandierender Unternehmen, um sich in der derzeitigen Marktlage die gewünschte Objektqualität zu vertretbaren Preisen zu sichern. In Frankfurt trug vor allem eine breite Nachfragebasis im Segment bis 10.000 m<sup>2</sup> zu einem Umsatzplus von 42 % bei. Hamburg und Düsseldorf schafften ein Ergebnis deutlich über dem Zehnjahresdurchschnitt auf der Basis zumeist kleinerer Abschlüsse in den Größenklassen bis 5.000 m<sup>2</sup>.

## Mieten

Angesichts hoher Nachfrage und begrenztem Angebot vor allem im Segment bedarfsgerechter Neubauf Flächen hat sich der Aufwärtstrend bei den Spitzenmieten vielerorts weiter fortgesetzt. Das gilt insbesondere für Berlin, wo der Preis binnen 12 Monaten um 17 % auf 28,50 €/m<sup>2</sup> angestiegen ist. Nach Frankfurt (37,50 €/m<sup>2</sup>) und München (35,00 €/m<sup>2</sup>) ist dies deutschlandweit der dritthöchste gezahlte Preis. Hier ist vor allem der Anteil des Flächenumsatzes im Mietsegment über 20,00 €/m<sup>2</sup> erneut gestiegen. Der Abstand zu Düsseldorf (26,50 €/m<sup>2</sup>) und Hamburg (26,00 €/m<sup>2</sup>) hat sich weiter vergrößert.

Ebenfalls spürbar hat die Durchschnittsmiete in der Bundeshauptstadt auf 16,30 €/m<sup>2</sup> angezogen und wird nur noch von Frankfurt (18,70 €/m<sup>2</sup>) übertroffen. Am unteren Ende der Skala – sowohl bei der Spitzen- wie auch der Durchschnittsmiete – verbleiben Stuttgart (23,00 bzw. 13,00 €/m<sup>2</sup>) und Köln (21,00 bzw. 11,85 €/m<sup>2</sup>) auf Vorjahresniveau. Nur im stärker volatilen Frankfurt sanken die Mieten um einen Euro bzw. 0,30 €, da alle großen Vermietungen eher im mittleren Preissegment oder aber in peripheren Teilräumen stattgefunden haben.

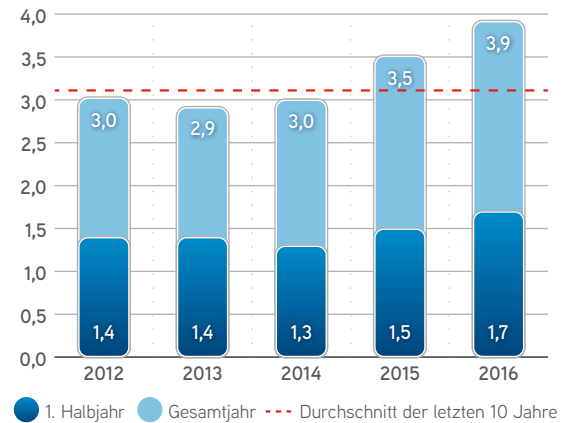
## Angebot und Leerstand

Spiegelbildlich zum Nachfragerekord sowie verschärft durch Flächenabgänge und eine anhaltend moderate Neubautätigkeit schreitet die Verknappung des kurzfristig verfügbaren Flächenangebots weiter voran. Binnen Jahresfrist ist das Leerstandsvolumen für alle sieben Bürozentren zusammengenommen auf 4,4 Mio. m<sup>2</sup> abgeschmolzen. Die Leerstandsrate hat am Jahresende die Marke von 5 % unterschritten. Die zum Teil drastische Einschränkung der Fluktuationsreserve wird bei Betrachtung der Einzelmärkte noch deutlicher: In Stuttgart sank die Leerstandsquote erstmals unter 3 %, in Berlin und München wurde die Marke gerade noch gehalten. Es folgen Köln und Hamburg mit 5 %. Etwas entspannter ist die Lage in Düsseldorf (7,5 %) und Frankfurt (11,2 %), aber auch hier ging die Flächenverfügbarkeit weiter zurück.

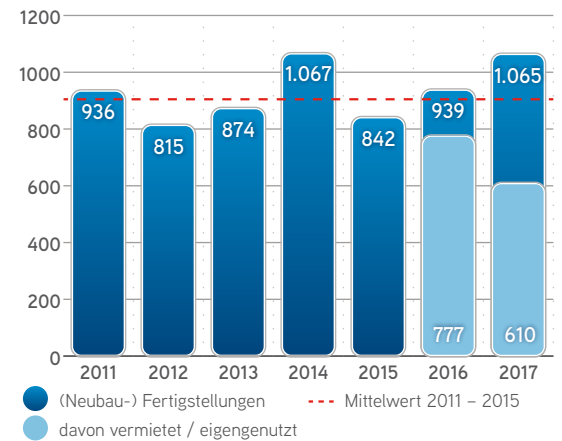
## Fazit und Prognose

Mit der robusten Binnenwirtschaft und den positiven Beschäftigungsaussichten im Rücken sind die besten Voraussetzungen für eine Verlängerung der Boomphase an den deutschen Büromärkten bis weit in das nächste Jahr hinein gegeben. Dabei spielt die Verfügbarkeit geeigneter Flächenangebote die zentrale Rolle bei der Realisierung bestehender Gesuche. Neben Flächenknappheit könnten auch politisch-ökonomische Störfaktoren in der zweiten Jahreshälfte ein erneut hohes Umsatzergebnis gefährden, das wir mit circa 3,5 Mio. m<sup>2</sup> prognostizieren.

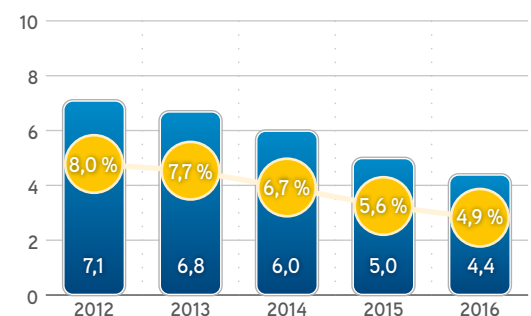
## Flächenumsatz in den Top 7 (in Mio. m<sup>2</sup>)



## Büroflächenfertigstellung im Städtevergleich Top 6 (in 1.000 m<sup>2</sup>)



## Leerstandsquote in den Top 7 (in %) und Leerstand (in Mio. m<sup>2</sup>)



# Investment

## Transaktionsvolumen

Im Gesamtjahr 2016 wurden in Deutschland Gewerbeimmobilien für rund 52,6 Mrd. € gehandelt. Nach dem Allzeithoch 2007 und dem starken Vorjahr wurde damit zum dritten Mal die Marke von 50 Mrd. € durchbrochen und der Zehnjahresdurchschnittswert von 2007 bis 2016 um 56 % überschritten.

Mit einem spektakulären Jahresendspurt brach sich ein über Monate aufgestauter Nachfragedruck Bahn, der sich vor allem wegen mangelnder Kaufmöglichkeiten im Core- und Core-Plus-Segment aufgebaut hatte. Die meisten Deals über 500 Mio. € fanden in den letzten drei Monaten des Jahres statt. Dazu zählen die Übernahme des OfficeFirst-Portfolios durch Blackstone für 3,3 Mrd. €, dem mit Abstand größten Deal des Jahres, sowie der Verkauf der Bürotürme Taunusturm in Frankfurt (650 Mio. €) und Highlight Towers in München (500 Mio. €). Der größte Einzeldeal 2016 fand im 3. Quartal statt. Der Commerzbank Tower wurde durch die koreanische Samsung Life Insurance für 675 Mio. € erworben. Ähnlich dem Vorjahr lag der Marktanteil von Einzeldeals bei 63 % bzw. 33,2 Mrd. €, der von Portfolio-deals bei 37 % bzw. 19,4 Mrd. €.

## Käufer- und Verkäufergruppen

Der Anteil des ausländischen Kapitals nahm von knapp einem Drittel Ende März auf 40 % (20,9 Mrd. €) am Jahresende zu. Damit wurde aber nicht der Wert von 50 % aus dem Vorjahr erzielt. Das ganze Jahr über behielten heimische institutionelle Investoren ihre marktbeherrschende Stellung, die sich auf 60 % belief. Die stärksten Investorengruppen nach Branche waren Vermögensverwalter (22 %), die vor allem im Auftrag unter großer Anlagenot stehender institutioneller Anleger tätig waren, sowie Offene Immobilienfonds / Spezialfonds (20 %). Auf der Verkäuferseite dominierten erneut Projektentwickler (18 %) vor den Vermögensverwaltern (16 %).

## Investitionsobjekte

Zahlreiche großvolumige Portfoliodeals wie auch die gehandelten Büro-Landmarks führten mit 47 % zu einem überdurchschnittlichen Abschneiden der Assetklasse Büroimmobilien. Struktureller Verlierer gegenüber dem von Transfers großer Shoppingcenter- und Warenhauspaketen gekennzeichneten Jahr 2015 war das Segment Einzelhandel, das mit 18 % aber immer noch klar den zweiten Rang einnahm. Vor allem kleinteilige Fach- und Supermarktportfolien wurden umgeschlagen, die eine hohe Objektanzahl bei kleinem Volumen mit sich brachten.

Noch lebhafter als im Vorjahr war der Handel mit Hotels und Logistikimmobilien. Sie gehörten daher zu den Gewinnern der Nachfrageverschiebung und sicherten sich einen Marktanteil von 10 % bzw. 9 %. Vor allem außerhalb der großen Invest-

Fast Facts			
INVESTMENT	2016	2015	VERÄNDERUNG
Transaktionsvolumen in Mio. €	52.590	55.418	-5,1 %

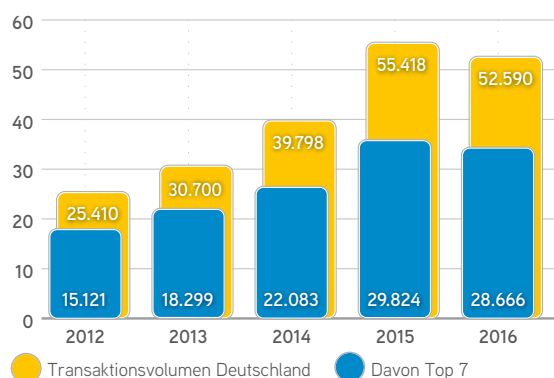
  

TRANSAKTIONSART	2016	2015	VERÄNDERUNG
Einzeltransaktionen	33.189	34.156	-2,8 %
<i>Davon Top 7</i>	<i>21.900</i>	<i>22.735</i>	<i>-3,7 %</i>
Portfoliotransaktionen	19.401	21.261	-8,7 %
<i>Davon Top 7</i>	<i>6.766</i>	<i>7.089</i>	<i>-4,6 %</i>
Summe Gewerbeimmobilien	52.590	55.417	-5,1 %
<i>Summe Top 7</i>	<i>28.666</i>	<i>29.824</i>	<i>-3,9 %</i>

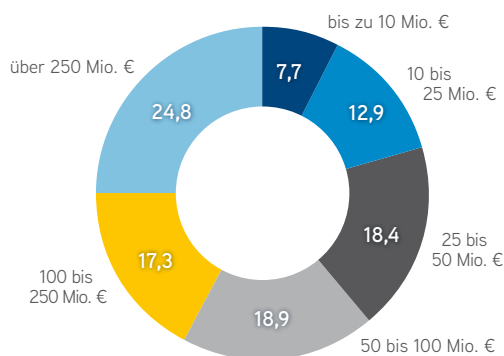
  

HERKUNFT	2016	2015	VERÄNDERUNG
Internationale Käufer	20.857	26.241	-20,5 %
<i>Davon Top 7</i>	<i>10.689</i>	<i>14.059</i>	<i>-24,0 %</i>
Internationale Verkäufer	15.240	21.163	-28,0 %
<i>Davon Top 7</i>	<i>5.852</i>	<i>10.360</i>	<i>-43,5 %</i>

## Transaktionsvolumen in Deutschland (in Mrd. €)



## Transaktionsvolumen nach Größenklassen in Deutschland (Anteil in %)





mentzentren stellen beide Objektarten eine sichere und zugleich höherrentierliche Anlagealternative zu Büro- und Einzelhandelsimmobilien dar. Damit einher geht auch der Bedeutungsgewinn von Pflegeimmobilien, die 2016 einen Marktanteil von 6 % erzielten.

## Entwicklung in den Top 7

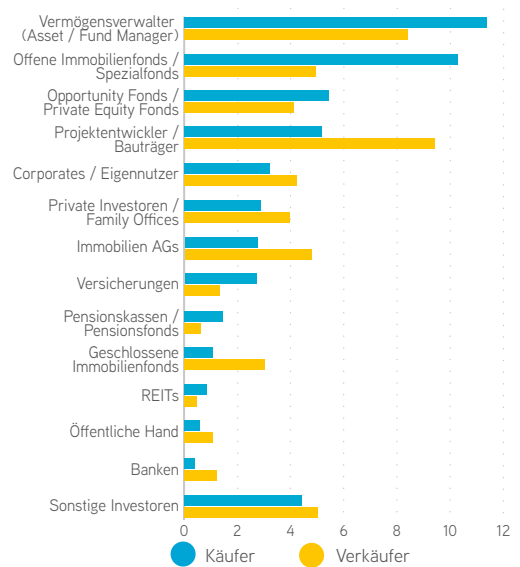
Insgesamt entfielen 28,7 Mrd. € bzw. rund 55 % des Anlagekapitals auf die TOP 7. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 6,9 Mrd. €, was ein Plus von 17 % gegenüber 2015 und von 6 % gegenüber dem Boomjahr 2007 darstellt, nimmt München in diesem Jahr klar die Spitzenposition ein, gefolgt von Frankfurt mit 6,1 Mrd. € und einem Plus von 8 % im Vorjahresvergleich. Der Vorjahressieger Berlin konnte sein Ausnahmeergebnis, das unter anderem auf dem Quartiersverkauf Potsdamer Platz basierte, nicht wiederholen. Die Bundeshauptstadt landete – gleichauf mit Hamburg – bei 4,9 Mrd. € und damit auf Platz 3. Wie München schließt auch Stuttgart nach einem fulminanten 4. Quartal, auf das rund die Hälfte des Transaktionsvolumens aus 2016 entfiel, mit knapp 1,9 Mrd. € sein stärkstes Jahr überhaupt ab. Düsseldorf brachte es auf rund 2,2 Mrd. €, während Köln mit circa 1,8 Mrd. € der kleinste Markt unter den Vergleichsstandorten bleibt. Letztlich liegen alle untersuchten Standorte deutlich über ihrem langjährigen Mittelwert und demonstrieren, in welcher guten Verfassung der deutsche Markt insgesamt ist.

## Fazit und Prognose

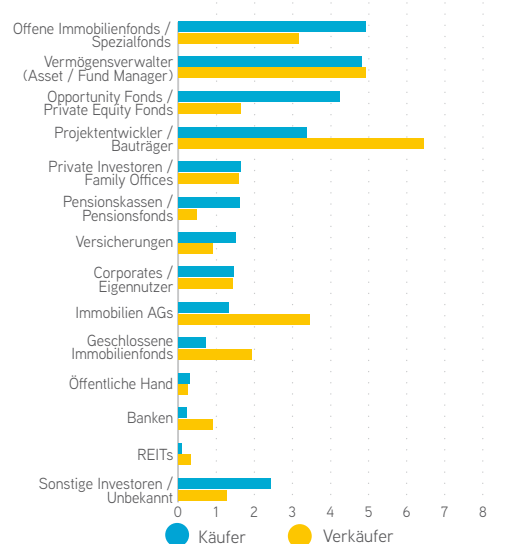
Angesichts robuster Rahmenbedingungen, die auch die deutschen Vermietungsmärkte in allen Segmenten beflügeln, sollte das Transaktionsgeschehen 2017 auf hohem Niveau verharren und ein Investmentvolumen zwischen 45 und 50 Mrd. € erneut zu erreichen sein.

Zunehmende Produktnapppheit könnte zumindest teilweise durch eine geringere Haltedauer kompensiert werden. Um am zyklischen Preishoch zu partizipieren, müsste der Weiterverkauf von Immobilien, die von Anlegern mit dem Ziel der Wertsteigerung erworben wurden, zeitnah unter den jetzigen Bedingungen der Liquiditätsschwemme und des Niedrigzinsumfelds erfolgen. Mit der in den USA vollzogenen Zinswende sowie der Rückkehr deutscher Staatsanleihen in den positiven Verzinsungsbereich sind bereits Ende 2016 erste Vorboten für eine allmähliche Trendwende dieser Rahmenbedingungen vernehmbar, die den enormen Nachfragedruck etwas von der Assetklasse Immobilien nehmen könnte. Allerdings wird sich auch nach drei für 2017 angekündigten Leitzinsanhebungen der Fed das Zinsniveau weiterhin auf historisch niedrigem Niveau bewegen. Von der EZB sind neben der Beendigung des Anleihenkaufprogramms zum Jahresende 2017 zunächst keine weiteren geldpolitischen Kurswechsel in Form von Zinsanpassungen zu erwarten.

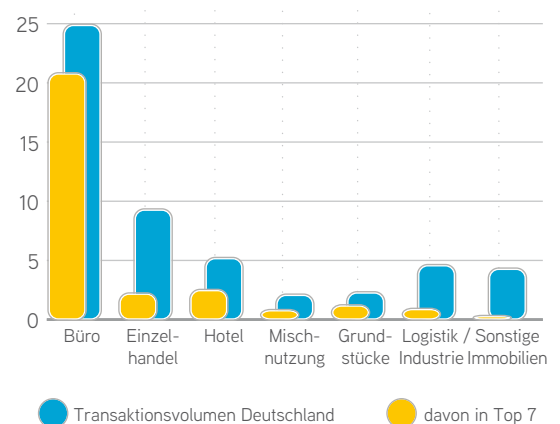
## Käufer- und Verkäufergruppen in Deutschland (in Mrd. €)



## Käufer- und Verkäufergruppen in den Top 7 (in Mrd. €)



## Anteil der Immobilitypen in Deutschland (in Mrd. €)



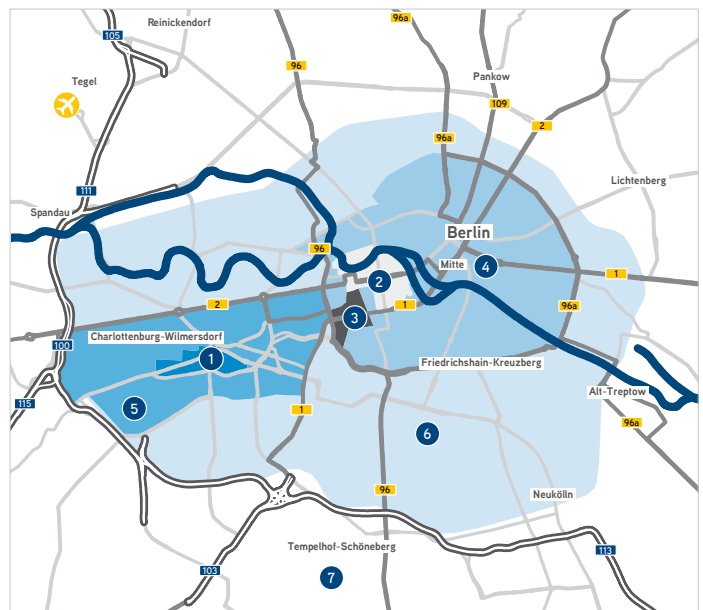


# Berlin

## Bürovermietung

### Flächenumsatz

Der Berliner Bürovermietungsmarkt erfreute sich auch im Schlussquartal 2016 einer unveränderten Dynamik. Mit einem Flächenumsatz von 863.000 m<sup>2</sup> wurde der Vorjahresrekord nochmals um 3 % übertroffen. Mit diesem Spitzenergebnis konnte sich die Bundeshauptstadt zum dritten Mal in Folge auf Platz 1 vor München unter den deutschen Büromarktzentren behaupten. Maßgeblich verantwortlich für das erneute Umsatzplus zeichneten eine Reihe großvolumiger Abschlüsse von mehr als 5.000 m<sup>2</sup>. Mit 35 neuen Mietverträgen wurden in diesem Flächensegment mehr als 350.000 m<sup>2</sup> abgeschlossen, was rund 40 % des gesamten Flächenumsatzes ausmacht. Beispielhaft sind die Großanmietungen des Axel-Springer-Verlags über 42.000 m<sup>2</sup> als Eigennutzer in Mitte und einige Neuanmietungen des Online-Händlers Zalando in Friedrichshain.



Fast Facts	
BÜROVERMIETUNG BERLIN	
Flächenumsatz	863.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsumsatz	739.700 m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	28,50 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	16,30 €/m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	3,0 %
Flächenbestand	18,90 Mio. m <sup>2</sup>

Erzielte Mietpreisspannen	
BERLIN	€/m <sup>2</sup>
1 City West	12,00–32,00
2 City Ost	12,50–31,80
3 Potsdamer Platz / Leipziger Platz	16,50–31,20
4 Citybereich Ost	7,00–25,00
5 Citybereich West	6,50–20,00
6 City-Rand	5,00–20,95
7 Randlagen	5,60–19,80

## Mieten

Angesichts der anhaltend enorm hohen Flächennachfrage hat sich der Aufwärtstrend bei der Spitzenmiete weiter fortgesetzt. Binnen 12 Monaten ist der Quadratmeterpreis um 17 % auf aktuell 28,50 €/m<sup>2</sup> angestiegen. Insbesondere der Flächenumsatz im Preissegment über 20,00 €/m<sup>2</sup> verzeichnete einen deutlichen Anstieg, rund 90 neue Mietverträge wurden hier unterzeichnet. Ein Indiz dafür, dass die künftigen Büronutzer zunehmend bereit sind, attraktive Flächen im gehobenen Segment anzumieten. Auch die Durchschnittsmiete hat im Jahresvergleich deutlich um knapp 8 % auf 16,30 €/m<sup>2</sup> angezogen. Im kleinsten Preissegment wurden mit knapp 230 Mietverträgen rund 130.000 m<sup>2</sup> neu abgeschlossen. Im nächst höheren Segment zwischen 10,00 und 12,50 €/m<sup>2</sup> wurden mit rund 170 Verträgen 90.000 m<sup>2</sup> neu vermietet. Im Preissegment zwischen 12,50 und 15,00 €/m<sup>2</sup> wurden mit 130 neuen Mietverträgen mehr als 140.000 m<sup>2</sup> neue Büroflächen unterzeichnet. Auf das nächst größere Segment zwischen 15,00 und 17,50 €/m<sup>2</sup> kamen rund 95.000 m<sup>2</sup> neue Fläche, auf das hochpreisige Segment zwischen 17,50 und 20,00 €/m<sup>2</sup> rund 92.000 m<sup>2</sup>.

## Angebot und Leerstand

Der starke Nachfragerekord in Verbindung mit einer moderaten Neubautätigkeit lässt die Flächenverknappung weiter voranschreiten. Aktuell ist das Angebot an kurzfristig verfügbaren Flächen bei kritischen 3 % angekommen. Inzwischen kann der Begriff Leerstandsquote als überholt angesehen werden, da der Berliner Büervermietungsmarkt vor einer Vollvermietung steht und der spekulative Neubau der Flächennachfrage in keiner Weise gerecht wird.

Bis zum Jahresende werden rund 190.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt, wovon circa 85 % bereits vorvermietet sind. Im Jahr 2017 werden mit 205.000 m<sup>2</sup> etwas mehr Flächen auf den Markt kommen, wovon rund 65 % belegt sind.

## Entwicklungsschwerpunkte

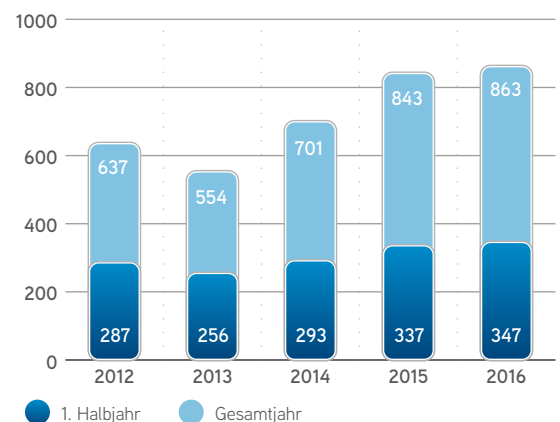
Mit der Fertigstellung des Upper West im Frühjahr dieses Jahres kommt neben dem benachbarten Zoofenster ein weiteres Landmark Building in der City West hinzu. Auf 33 Etagen entstehen hier mit einer Gesamtfläche von 53.000 m<sup>2</sup> hochmoderne Büro- und Retailflächen sowie ein Hotel der Motel One Gruppe im neuen Design. Der Vermietungsstand überschreitet aktuell die 75 %. Nur wenige Meter entfernt entwickelt Hines mit dem ZOOM Berlin eines der letzten hochklassigen Grundstücke zwischen Kurfürstendamm und Bahnhof Zoo. Der Mix aus bis zu 5.500 m<sup>2</sup> Büro- und 11.000 m<sup>2</sup> Retailfläche unterstreicht den Flair der lebendigen City West. Zwischen Olivaer und Adenauer Platz entsteht mit dem Palais Holler der erste komplette Neubau am Kurfürstendamm seit vielen Jahren. Das Objekt verfügt insgesamt über rund 6.400 m<sup>2</sup> Büro- und Retailflächen und steht kurz vor der Fertigstellung.



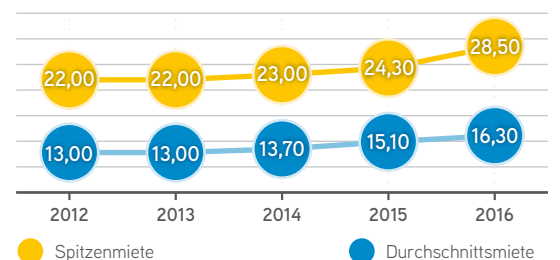
**Margit Lippold**

Director | Research  
+49 30 202993-43  
margit.lippold@colliers.com

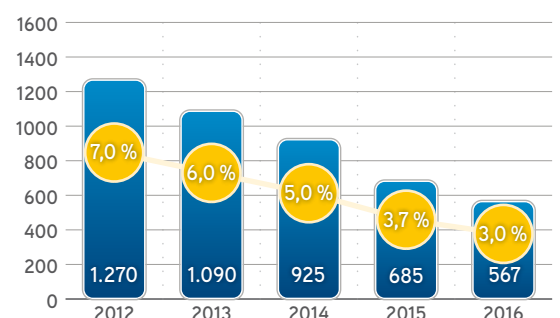
## Büroflächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



## Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m<sup>2</sup>)



## Leerstandsquote (in %) und Leerstand (in 1.000 m<sup>2</sup>)



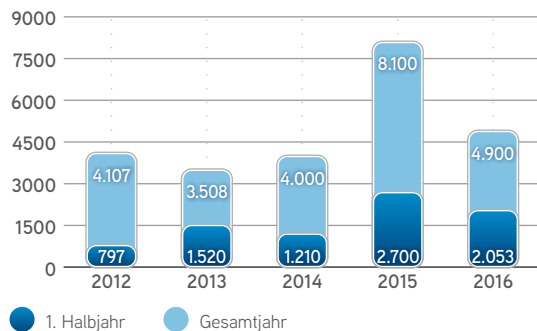
## Fazit und Prognose

Angesichts des ungebrochenen Runs auf Berlin in Verbindung mit einer weiteren positiven Beschäftigtenentwicklung ist auch 2017 von einer kontinuierlich hohen Flächennachfrage auszugehen.

Aufgrund der weiteren Expansion zahlreicher Unternehmen, insbesondere aus der Kreativ- und Medienwirtschaft, erwarten wir für 2017 ein Umsatzergebnis, das durchaus erneut an die 800.000-Quadratmeter-Marke heranreichen dürfte.

Fast Facts	
INVESTMENT BERLIN	
Transaktionsvolumen	4.900 Mio. €
Größte Käufergruppe	Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager) 28 %
Größte Verkäufergruppe	Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager) 26 %
Wichtigster Immobilientyp	Büro 61 %
Spitzenrendite Büro	3,50 %

## Transaktionsvolumen (in Mio. €)



## Investment

### Transaktionsvolumen

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt in der Bundeshauptstadt wurden 2016 4,9 Mrd. € gehandelt. Damit landete Berlin im deutschlandweiten Vergleich an dritter Stelle hinter München (6,9 Mrd. €) und knapp hinter Hamburg (4,9 Mrd. €). Es war schwer zu erwarten, dass das fulminante Rekordvolumen des Vorjahres von 8,1 Mrd. €, befeuert durch den Verkauf des Quartiers Potsdamer Platz, wiederholt werden könnte. Jedoch war auch 2016 der Investmentmarkt mit mehr als 130 Gewerbeobjekten und Grundstücken, die bis Jahresende ihren Besitzer wechselten, äußerst lebhaft. Letztlich liegt Berlin mit dem erreichten Umsatzvolumen deutlich über dem langjährigen Mittelwert.

### Käufer- und Verkäufergruppen

Vermögensverwalter führen mit weitem Abstand und einem Anteil von 28 % (1.390 Mio. € Transaktionsvolumen) die Spitze der aktivsten Investorengruppen an. Es folgen mit einem Marktanteil von 13 % und 652 Mio. € die Corporates / Eigennutzer. Auf der Verkäuferseite dominierten ebenso die Vermögensverwalter mit einem Marktanteil von 21 % (1.030 Mio. € Transaktionsvolumen), gefolgt von Projektentwicklern / Bauträgern mit 13 % und 630 Mio. € Transaktionsvolumen.

Investoren aus dem Ausland steigerten ihre Aktivität in der Bundeshauptstadt erneut und waren mit einem Transaktionsvolumen von 35 % am Gesamtumsatz beteiligt.

### Investitionsobjekte

Büroimmobilien bleiben unverändert die beliebteste Assetklasse. In 2016 vereinigten sie ein Volumen von knapp 3,0 Mrd. € und damit einen seit Jahren stabilen Marktanteil von aktuell 61 % auf sich. Einzelhandelsobjekte brachten es mit 760 Mio. € Transaktionsvolumen auf einen Marktanteil von 16 %. Hotels wechselten mit einem Volumen von rund 600 Mio. € und einem Anteil von 12 % ihre Besitzer. Alle weiteren Assetklassen verzeichneten nur eine verhaltene Aktivität, wobei dies vor allem dem limitierten Angebot geschuldet ist.

Die größte Einzeltransaktion blieb bis Jahresende der Verkauf der Treptowers für rund 230 Mio. € an die US-amerikanische Blackstone Group. Größter Portfoliideal im mittleren dreistelligen Millionenbereich war der Verkauf des Interhotel-Portfolios an FDM Management bereits in der ersten Jahreshälfte. Der Anteil an Portfolioverkäufen lag binnen Jahresfrist bei 30 % des Gesamttransaktionsumsatzes.

## Investments im Fokus

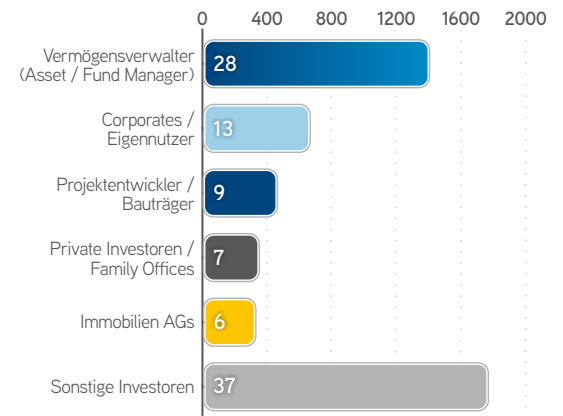
Zahlreiche Anleger konzentrierten sich in der Bundeshauptstadt 2016 sowohl auf Core-Objekte in besten Innenstadtlagen als auch auf Anlagealternativen in den peripheren Lagen. Der Anlagedruck hat in 2016 zu einem weiteren Absinken der Bruttoanfangsrenditen um bis zu 40 Basispunkten geführt, was sich bei zahlreichen Verkaufsprozessen im Erzielen von Höchstpreisen, die deutlich über den Erwartungen der Verkäufer lagen, widerspiegelte. Infolge des anhaltenden Investmentbooms ist die Bruttoanfangsrendite im Bürosegment in der Bundeshauptstadt in den vergangenen drei Monaten erneut gesunken. Aktuell liegt sie für Spitzenobjekte bei 3,5 %. Diese Tendenz lässt sich auch auf andere Assetklassen übertragen.

## Fazit und Prognose

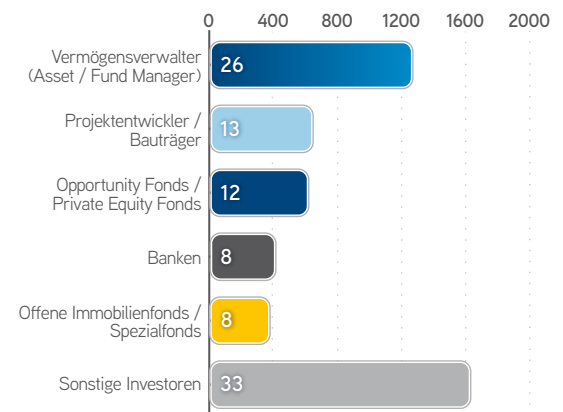
Der Berliner Investmentmarkt verzeichnete auch 2016 eine Belebung auf hohem Niveau, bleibt aber deutlich hinter dem Vorjahresvergleich zurück. Zurückzuführen ist dies nicht auf eine Nachfrageschwäche, sondern auf das Ausbleiben bzw. Verschieben großvolumiger Abschlüsse in 2017, die einen erheblichen Einfluss auf das Gesamtvolumen ausüben.

Angesichts der positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die sich insbesondere auch auf dem Berliner Vermietungsmarkt widerspiegelten, können wir dem Jahr 2017 mit Spannung entgegensehen. Eine ganze Reihe sehr großvolumiger Transaktionen befinden sich in der Pipeline, unter anderem die bereits in 2016 zu erwartenden Verkäufe des Zalando-Headquarters und des ALLIANZ CAMPUS BERLIN, so dass für 2017 ein ähnlich lebhafter Investmentmarkt wie 2016 erwartet werden kann, auf dem ein Transaktionsvolumen von bis zu 6 Mrd. € erzielt werden konnte.

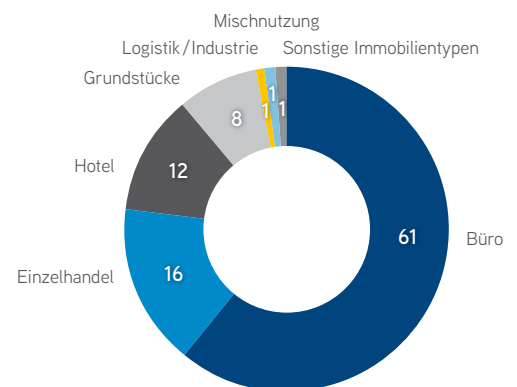
## Käufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



## Verkäufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



## Immobilientypen (Anteil in %)



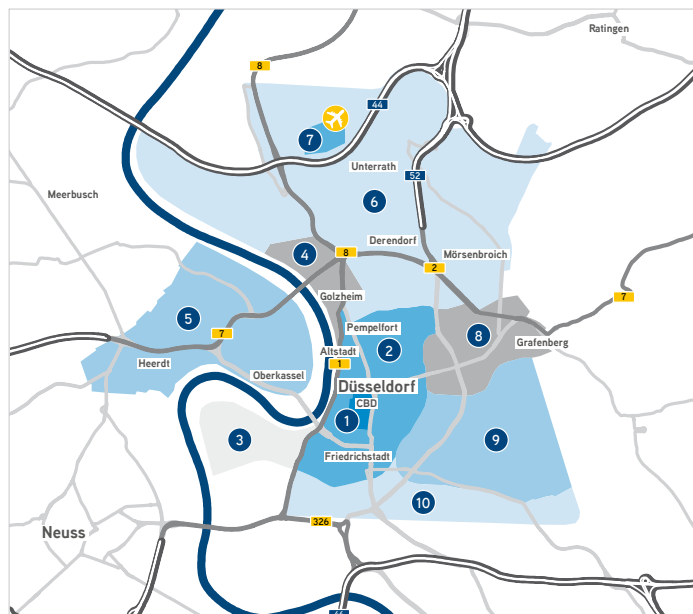


# Düsseldorf

## Bürovermietung

### Flächenumsatz

Nach dem außerordentlich starken Vorjahresergebnis verzeichnete der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt (nur Stadtgebiet) mit 366.000 m<sup>2</sup> auch 2016 einen Flächenumsatz, der deutlich über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre liegt. Betrachtet man nur den Vermietungsumsatz (359.000 m<sup>2</sup>) und lässt Eigennutzer unberücksichtigt, so stellt man sogar ein minimales Plus von 1 % im Vergleich zum vorjährigen Vermietungsumsatz fest. Abgesehen vom großflächigen Segment gab es Zuwächse in allen Größenklassen, was eindrucksvoll die derzeitige Dynamik des Marktes veranschaulicht. Die Anzahl der Mietverträge legte leicht um 2 % zu. Auf Eigennutzer entfielen insgesamt 7.000 m<sup>2</sup> (minus 80 % im Vergleich zum Vorjahr).



Fast Facts	
BÜROVERMIETUNG DÜSSELDORF	
Flächenumsatz	366.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsumsatz	359.000 m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	26,50 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	14,90 €/m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	7,5 %
Flächenbestand	7,64 Mio. m <sup>2</sup>

Erzielte Mietpreisspannen	
DÜSSELDORF	€/m <sup>2</sup>
1 CBD	15,00–26,50
2 Innenstadt	10,00–19,00
3 Hafen	14,00–21,50
4 Kennedydamm	13,50–22,00
5 Linke Rheinseite	10,00–17,00
6 D-Nord	10,50–17,00
7 Airport City	14,50–16,00
8 Grafenberger Allee	10,00–13,00
9 Innenstadt-Ost	10,00–14,00
10 D-Süd	8,00–11,50

## Mieten

Die Flächennachfrage sorgte in den vergangenen 12 Monaten für ein leicht gestiegenes Mietpreisgefüge im Düsseldorfer Stadtgebiet. Gegenüber dem Vorjahr ist die Durchschnittsmiete um gut 3 % auf nun 14,90 €/m<sup>2</sup> angestiegen. Nachdem die Spitzenmiete zur Jahresmitte 2014 – getrieben durch zahlreiche großflächige Vermietungen im Kö Bogen und Dreischeibenhaus – auf dem historischen Höchststand von 27,50 €/m<sup>2</sup> lag, kam es in der Folge zu einer Anpassung auf 26,00 €/m<sup>2</sup>. 2016 legte die Spitzenmiete leicht um 2 % auf 26,50 € zu. Verantwortlich dafür zeichneten unter anderem die ersten Mietvertragsabschlüsse im Projekt Kö-Quartier des Entwicklers Hines.

Im CBD wird mit 21,70 €/m<sup>2</sup> nach wie vor die höchste gewichtete Durchschnittsmiete erzielt. Hier wurde ein deutlicher Zuwachs von circa 10 % im Vergleich zum Vorjahreswert festgestellt. Es folgen die Teilmärkte Kennedydamm mit 18,20 €/m<sup>2</sup> und der Hafen mit 17,50 €/m<sup>2</sup>, die im Vergleich zum Vorjahr ihre Plätze getauscht haben. Im Vergleich dieser beiden nach wie vor stark nachgefragten Teilmärkte hat der Kennedydamm auch bei der Spitzenmiete leicht die Nase vorn. Diese notiert bei 22,00 €/m<sup>2</sup>, und damit 50 Cent höher als im Hafen.

## Angebot und Leerstand

Die hohe Flächennachfrage im vergangenen Jahr in Verbindung mit einem moderaten Fertigstellungsvolumen führte zu einem sich weiter fortsetzenden Leerstandsabbau, der inzwischen bei etwa 575.000 m<sup>2</sup> beziehungsweise 7,5 % angelangt ist. Etwa 87.000 m<sup>2</sup> des Leerstands verfügen über eine nur noch schwierig vermarktbarere C-Qualität.

Über das gesamte Stadtgebiet Düsseldorf stehen Mietinteressenten aktuell in rund 300 Gebäuden vakante Büroflächen zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung. Betrachtet man die Angebotsmieten in diesen Gebäuden, so errechnet sich ein Durchschnittswert von circa 13,30 €/m<sup>2</sup>. In acht Immobilien stehen derzeit mehr als 10.000 m<sup>2</sup> zusammenhängende Fläche zur Verfügung, weitere 22 Objekte bieten jeweils mindestens 5.000 m<sup>2</sup>.

## Entwicklungsschwerpunkte

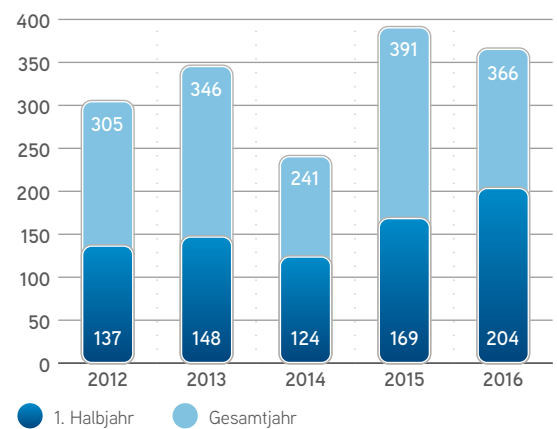
2016 wurden insgesamt 45.500 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt. Davon waren zum Fertigstellungszeitpunkt 83 % vorvermietet, so dass hier keine nennenswerten Auswirkungen auf die Leerstandssituation zu beobachten sind. Für 2017 werden insgesamt Baufertigstellungen in Höhe von etwa 53.600 m<sup>2</sup> erwartet. Als räumliche Schwerpunkte sind die beiden Teilmärkte Innenstadt und Kennedydamm zu nennen. Die Vorvermietungsquote liegt hier aktuell bei nahezu 50 %. Es ist davon auszugehen, dass sich die Vorvermietungsquote im Jahresverlauf deutlich erhöhen wird. Im darauffolgenden Jahr 2018 werden weitere rund 112.000 m<sup>2</sup> in Projektentwicklungen erwartet, davon sind aber bereits etwa 80 % vermietet oder durch Eigennutzer belegt. Die Entwicklungsschwerpunkte liegen für das Jahr 2018 in den Teilmärkten Hafen und CBD.



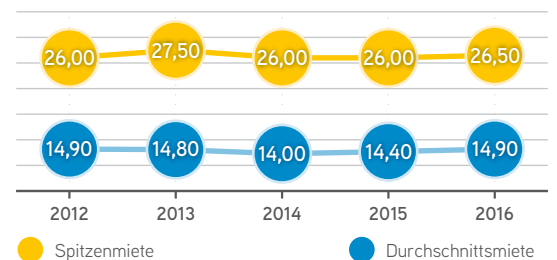
Lars Zenke

Director | Research  
+49 211 862062-48  
lars.zenke@colliers.com

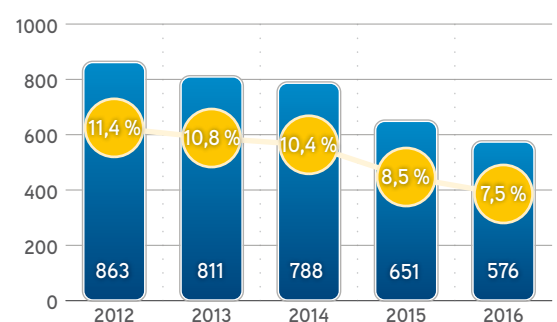
## Büroflächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



## Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m<sup>2</sup>)



## Leerstandsquote (in %) und Leerstand (in 1.000 m<sup>2</sup>)



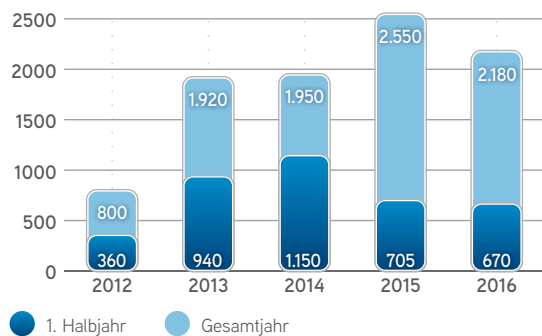
## Fazit und Prognose

Der Düsseldorfer Büovermietungsmarkt konnte auch in 2016 an das äußerst gute Vorjahresergebnis anknüpfen. Abgesehen vom großflächigen Segment gab es Zuwächse in allen Größenklassen. Damit einhergehend setzte sich der Leerstandsabbau rasant fort. Seit dem Höchststand im Jahr 2010 konnte die Leerstandsquote für das Stadtgebiet Düsseldorf um 4 Prozent-

punkte reduziert werden und notierte Ende 2016 nur noch bei 7,5 %. Die Flächennachfrage sorgte zudem für ein leicht gestiegenes Mietpreisgefüge. Der Markt wird sicherlich auch in 2017 diese dynamische Entwicklung fortführen. Daher ist ein überdurchschnittlicher Flächenumsatz von bis zu 350.000 m<sup>2</sup> wahrscheinlich. Die Mietpreise werden sich weiterhin stabil entwickeln.

Fast Facts	
INVESTMENT DÜSSELDORF	
Transaktionsvolumen	2.180 Mio. €
Größte Käufergruppe	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 28 %
Größte Verkäufergruppe	Projektentwickler / Bauträger 21 %
Wichtigster Immobilientyp	Büro 65 %
Spitzenrendite Büro	4,15 %

## Transaktionsvolumen (in Mio. €)



## Investment

### Transaktionsvolumen

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt Düsseldorf (nur Stadtgebiet) wurden 2016 Immobilien und Grundstücke im Wert von insgesamt 2,2 Mrd. € gehandelt. Damit konnte die Landeshauptstadt nahtlos an das Rekordergebnis des Vorjahres (2,6 Mrd. €) anknüpfen. Alleine im 4. Quartal wurde ein Transaktionsvolumen von 650 Mio. € registriert. Bezogen auf das Transaktionsvolumen reiht sich das Jahr 2016 hinter dem Rekordergebnis 2015 und 2007 ein. Im Jahresverlauf standen vor allem im Bau befindliche Projektentwicklungen sowie innerstädtische Bestandsimmobilien mit Entwicklungspotential auf der Einkaufsliste der Investoren. In Summe entfiel im Jahr 2016 nur etwas mehr als ein Drittel des Transaktionsvolumens auf Core Produkte.

Zudem scheint sich das Transaktionsvolumen auf diesem hohen Niveau einzupendeln, denn 2016 war das vierte Jahr in Folge, in dem ein Transaktionsvolumen von mindestens 1,9 Mrd. € am Düsseldorfer Markt erzielt worden ist. Dies ist bisher einmalig in der Historie, zuletzt gab es 2006 / 2007 nur zwei äußerst starke Jahre mit einem jeweiligen Transaktionsvolumen um die 2 Mrd. €.

### Käufer- und Verkäufergruppen

Die Käuferseite wurde stark von den Offene Immobilienfonds / Spezialfonds mit rund 610 Mio. € und geprägt. Zudem erzielten Opportunity Fonds / Private Equity Fonds sowie Projektentwickler / Bauträger mit Volumina in der Größenordnung von 420 bzw. 260 Mio. € nennenswerte Anteile am Transaktionsvolumen. Auf der Verkäuferseite generierten Projektentwickler / Bauträger mit gut 450 Mio. € das höchste Transaktionsvolumen, gefolgt von Vermögensverwaltern (Asset / Fund Manager), auf die rund 350 Mio. € entfielen. Auf den weiteren Rängen sind Opportunity Fonds / Private Equity Fonds, Offene Immobilienfonds / Spezialfonds sowie Privatinvestoren mit einem jeweiligen Transaktionsvolumen im Bereich von 170 bis 190 Mio. € zu finden.



Internationale Käufer konnten auch 2016 ihre hohen Marktanteile weiter festigen. Ihr Anteil am Transaktionsvolumen beläuft sich für das Gesamtjahr auf 47 %. Damit ist einem Transaktionsvolumen von etwas mehr als 1 Mrd. € eine internationale Kapitalquelle zuzuordnen. Insbesondere Private Equity Funds mit einer nord-amerikanischen Herkunft sowie europäische Spezialfonds bestimmten dabei das Marktgeschehen.

## Investitionsobjekte

Auch 2016 wurde der Markt von der Assetklasse Büro dominiert. Diese konnten sich mit einem Anteil von 65 % zum wiederholten Male auf dem Spitzenplatz positionieren. Dahinter folgen mit einem Anteil von gut 17 % bereits Hotelimmobilien, die die Einzelhandelsimmobilien (10 % Anteil) deutlich hinter sich lassen. Alle anderen Assetklassen erlangten nur jeweils Anteile unter 3 %. Während 2015 noch jeder dritte Deal einem Portfolioverkauf zuzuschreiben war, ist dies in 2016 lediglich bei jeder fünften Transaktion der Fall gewesen.

## Investments im Fokus

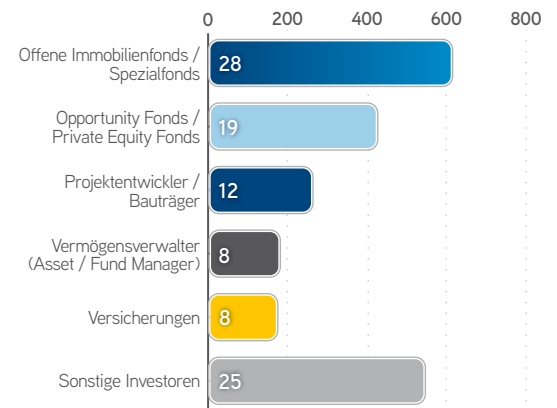
Die räumliche Verteilung der Transaktionen konzentrierte sich 2016 insbesondere auf zwei Teilmärkte. Sowohl in der Innenstadt als auch im Düsseldorfer Norden wurden jeweils mehr als 20 Transaktionen registriert. Das Transaktionsvolumen in der Innenstadt summierte sich am Jahresende auf fast 600 Mio. €, im Norden auf gut 400 Mio. €. Dahinter folgen mit Volumina zwischen 250 und 320 Mio. € die Teilmärkte Hafen, CBD und Kennedydamm.

Einhergehend mit dem Jahresendspurt kam es bei den Spitzenrenditen für Büro-Objekte in Düsseldorf zu einer weiteren Anpassung um 20 Basispunkte auf nun 4,15 %. Die Spitzenrendite für High Street Retail gab um 10 Basispunkte auf nun 4,0 % nach, in Einzelfällen wird bei Premium-Objekten auf der Königsallee sogar noch eine deutlich niedrige Rendite erzielt.

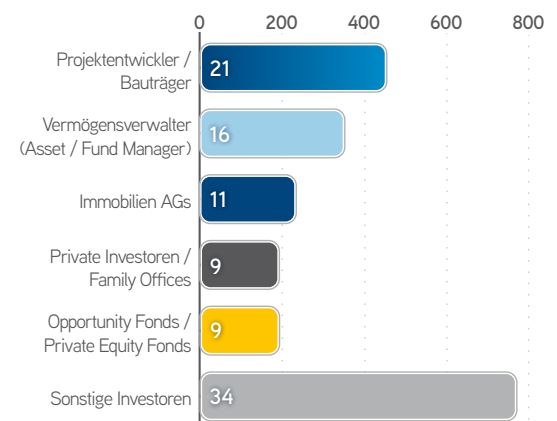
## Fazit und Prognose

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt Düsseldorf war 2016 die Nachfrage nach Immobilieninvestments unverändert hoch, jedoch ist das Angebot insbesondere in den Top-Lagen äußerst begrenzt und Investoren weichen verstärkt in B-Lagen oder Objekte mit höherem Risikoprofil aus. Nichtsdestotrotz wurde am Jahresende die 2-Mrd.-€-Grenze deutlich überschritten. Es ist davon auszugehen, dass der Düsseldorfer Markt auch 2017 seine Entwicklung auf diesem hohen Niveau fortführen wird und trotz Produktmangel im Core Segment wieder diese Marke erreichen kann.

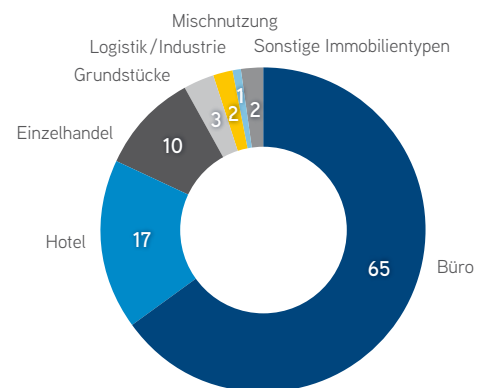
## Käufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



## Verkäufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



## Immobilientypen (Anteil in %)





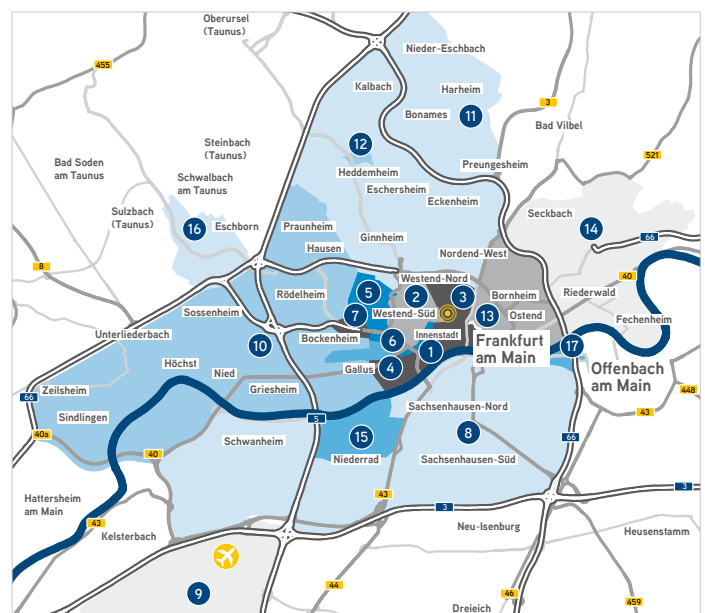
# Frankfurt

## Bürovermietung

### Flächenumsatz

Auf dem Bürovermietungsmarkt der Mainmetropole inklusive Eschborn und Offenbach Kaiserlei wurden 2016 circa 552.000 m<sup>2</sup> umgesetzt, was einem Plus von rund 42 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Der Flächenumsatz übertrifft damit nicht nur das Vorjahr, sondern auch den Fünf-Jahres- (430.000 m<sup>2</sup>) und den 10-Jahres-Durchschnitt (462.200 m<sup>2</sup>) erheblich.

Gleich vier Abschlüsse über 10.000 m<sup>2</sup> tragen zum guten Ergebnis bei: Die Anmietung der Deutschen Bahn im Projekt „Grand Central“ an der Hafensstraße im 4. Quartal war dabei mit knapp 40.000 m<sup>2</sup> die größte Vermietung. Eine hohe Aktivität war aber auch in den kleineren Bereichen zu beobachten:



Fast Facts	
BÜROVERMIETUNG FRANKFURT	
Flächenumsatz	552.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsumsatz	548.400 m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	37,50 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	18,70 €/m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	11,2 %
Flächenbestand	11,47 Mio. m <sup>2</sup>

Erzielte Mietpreisspannen	
FRANKFURT	€/m <sup>2</sup>
<b>CBD</b>	
1 Bankenviertel	25,00–41,00
2 Westend	18,00–36,00
3 City	12,00–36,00
<b>Stadtlagen</b>	
4 Hauptbahnhof / Westhafen	10,00–23,50
5 Bockenheim	12,00–17,00
6 Europaviertel / Messe	17,50–20,00
7 City West	11,00–18,50
8 Frankfurt Süd	10,50–20,00
9 Airport	15,00–26,00
10 Frankfurt West	9,00–13,00
11 Frankfurt Nord	8,50–12,50
12 Mertonviertel	9,50–13,00
13 Ostend West	9,00–16,50
14 Ostend Ost	8,00–12,00
15 Niederrad	9,00–14,50
16 Eschborn	9,00–16,50
17 Kaiserlei	8,50–12,00

Im Segment bis 1.000 m<sup>2</sup> wurden 615 Mietverträge über rund 209.400 m<sup>2</sup> unterzeichnet, gegenüber 548 Abschlüssen mit 177.000 m<sup>2</sup> im Vorjahr.

Erwartungsgemäß belegen Banken und Finanzdienstleister mit einem Umsatz von rund 102.500 m<sup>2</sup> und einem Marktanteil von 19 % Platz 1 der wichtigsten Branchen, gefolgt von den Beratungsunternehmen mit einem Anteil von 15 %, die sich aber für die meisten Abschlüsse verantwortlich zeigen. Eine gestiegene Flächennachfrage verzeichnete 2016 die Verkehrs- und Tourismusbranche, vor allem durch insgesamt fünf Abschlüsse der Deutschen Bahn über rund 51.000 m<sup>2</sup>. Eine dynamische Entwicklung wird zudem in der IT- und Telekommunikationsbranche beobachtet: So konnte der Flächenumsatz im Vorjahresvergleich fast verdoppelt werden. Zum guten Ergebnis haben insbesondere die Anmietungen von LG und SAP in Eschborn im Segment ab 5.000 m<sup>2</sup> beigetragen.

Rund 41 % des Umsatzes wurden im CBD erreicht, der sowohl von größeren Abschlüssen im Bankenviertel (z. B. durch die EZB im Japan Tower) als auch von zahlreichen Anmietungen im Segment zwischen 1.000 und 5.000 m<sup>2</sup> profitieren konnte. Eine dynamische Entwicklung verzeichneten auch periphere Teilmärkte wie Eschborn oder Offenbach Kaiserlei, wo sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für zwei Großanmietungen verantwortlich zeigte (8.400 m<sup>2</sup> in der Kaiserleistraße 29-35 in Offenbach für das Bundesministerium für Migration und Flüchtlinge bzw. 6.400 m<sup>2</sup> für das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle in der Alfred-Herrhausen-Allee 7 in Eschborn).

## Mieten

Die Spitzen- und Durchschnittsmieten gaben im Jahresverlauf leicht nach auf 37,50 €/m<sup>2</sup> bzw. 18,70 €/m<sup>2</sup>. Die Rückgänge sind insbesondere durch größere Anmietungen in den äußeren Teilmärkten des Frankfurter Marktgebietes bedingt. So entfielen nur fünf der 16 Großabschlüsse von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Fläche auf das Mietsegment über 20,00 €/m<sup>2</sup>.

## Angebot und Leerstand

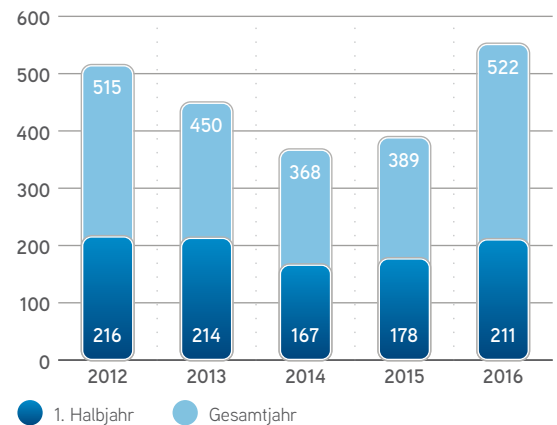
Der Leerstandsabbau setzte sich in den letzten 12 Monaten fort: So stehen aktuell rund 1,3 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche leer, was einer Leerstandsquote von 11,2 % und damit dem niedrigsten Wert seit 2002 entspricht. Im Vergleich zum Vorjahr gingen die verfügbaren Flächen um rund 69.000 m<sup>2</sup> zurück und die Leerstandsquote gab deutlich um 60 Basispunkte nach. Der Abbau des Leerstands wird weiterhin durch den Trend zur Umwandlung bzw. den Abriss älterer Bürogebäude zu Wohn- oder Hotelnutzungen begünstigt.



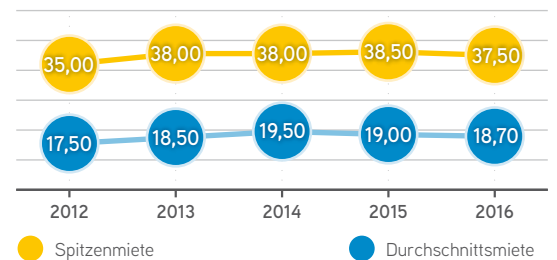
Laura Müller

Senior Consultant | Research  
+49 69 719192-29  
laura.mueller@colliers.com

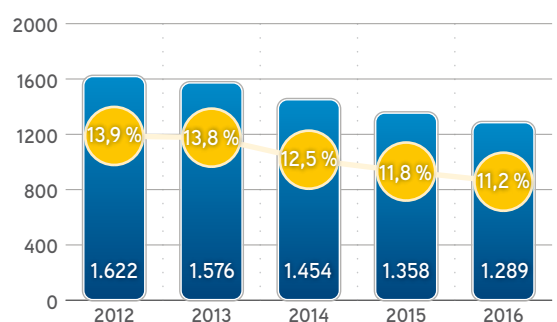
## Büroflächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



## Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m<sup>2</sup>)



## Leerstandsquote (in %) und Leerstand (in 1.000 m<sup>2</sup>)



## Entwicklungsschwerpunkte

Die Bautätigkeit war 2016 mit einem Volumen von 130.000 m<sup>2</sup> und 18 Fertigstellungen gering, so dass Bestandsgebäude mit einem Anteil von 75 % am Flächenumsatz einen Großteil der Nachfrage absorbierten. Mit Ausnahme der Projekte „OMNITURM“ auf dem Metzler-Areal und der Marieninsel, die 2018 bzw. 2019 fertiggestellt werden sollen, sind auch für die kommenden Jahre keine größeren spekulativen Entwicklungen bekannt, so dass eine weiterhin hohe Nachfrage nach Bestandsflächen zu erwarten ist. Eine dynamische Bautätigkeit verzeichnet aktuell das Frankfurter Ostend mit dem Projekt „Lindley Quartier“ auf dem ehemaligen Raab-Karcher-Areal: Bis 2018 werden dort über 20.000 m<sup>2</sup> Bürofläche für verschiedene Nutzer entstehen.

## Fazit und Prognose

Der Frankfurter Büovermietungsmarkt konnte mit einem Plus von rund 42 % im Vergleich zum Vorjahr ein weit überdurchschnittliches Ergebnis erzielen, was die hohe Flächennachfrage aufzeigt. Auch für 2017 ist aufgrund des Fehlens spekulativer Neubaufächen nach einer hohen Nachfrage im Bestand auszugehen. Zudem sind externe Impulse durch die Einleitung der Austrittsverhandlungen Großbritanniens aus der EU möglich, die sich positiv auf den Büovermietungsmarkt der Mainmetro-pole auswirken können. Vor allem für Finanzdienstleister stellt Frankfurt eine kontinentaleuropäische Standortalternative zu London dar.

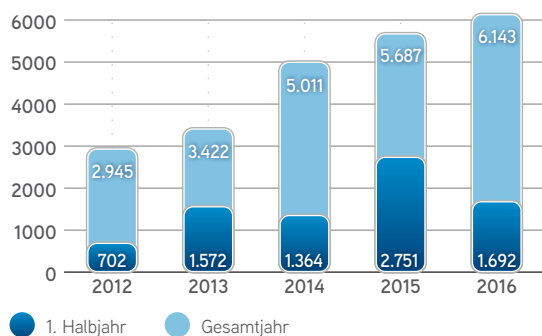
Fast Facts	
INVESTMENT FRANKFURT	
Transaktionsvolumen	6.143 Mio. €
Größte Käufergruppe	Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager) 27 %
Größte Verkäufergruppe	Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager) 23 %
Wichtigster Immobilientyp	Büro 90 %
Spitzenrendite Büro	4,20 %

## Investment

### Transaktionsvolumen

Die hohe Attraktivität des Standortes Frankfurt für Immobilieninvestments setzte sich auch 2016 weiter fort: So stieg das gewerbliche Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr nochmals um rund 8 % auf gut 6,1 Mrd. € an. Damit nahmen die Umsätze bereits zum siebten Mal in Folge zu. 2016 dominierten Großdeals mit einem Volumen von mehr als 100 Mio. € den Frankfurter Markt. Insgesamt vereinten die neun größten Transaktionen mehr als die Hälfte des erzielten Volumens auf sich. Hierzu zählen beispielsweise die Transaktionen des Taunusturms (circa 650 Mio. €), des Commerzbank-Hochhauses (circa 675 Mio. €) oder des IBC an der Theodor-Heuss-Allee für 400 Mio. €. Insbesondere im 4. Quartal profitierte der Markt wieder von einem beispiellosen Jahresendspurt: Knapp 50 % des Transaktionsvolumens wurden in den letzten drei Monaten des Jahres generiert.

### Transaktionsvolumen (in Mio. €)



### Käufer- und Verkäufergruppen

Besonders aktiv am Markt waren in den vergangenen 12 Monaten sowohl auf Käufer-, als auch auf Verkäuferseite Vermögensverwalter, die Immobilien im Wert von rund 1,7 Mrd. € einkauften und sich von Objekten mit einem Volumen von knapp 1,4 Mrd. € trennten. Sie agieren häufig im Auftrag nationaler und internationaler Investoren und traten 2016 vor allem bei Großtransaktionen wie dem Kauf des Commerzbank-Towers durch Samsung Life Insurance oder des IBC durch die GEG German Estate Group AG in Erscheinung. Auf Käuferseite waren außerdem Opportunity- und Private Equity-Fonds (1,2 Mrd. €) sowie Offene Immobilienfonds und Spezialfonds (820 Mio. €) besonders aktiv. Bei den Verkäufen sind neben Vermögensverwaltern auch Immobilien-AGs (1,1 Mrd. €) und Projektentwickler (930 Mio. €) für hohe Volumina verantwortlich.

Im Vergleich zum Vorjahr hat die Bedeutung von Portfolio-Deals zugenommen. 2015 betrug deren Anteil am Transaktionsvolumen

rund 20 %, 2016 entfielen rund 24 % des Volumens auf Portfolio-Deals. So umfassten unter anderem das Officefirst-Portfolio und das Max & Merle-Portfolio Objekte im Frankfurter Marktgebiet.

Investoren aus dem Ausland spielen weiterhin eine wichtige Rolle auf dem Markt: Sie investierten rund 44 % des Kapitals bzw. rund 2,7 Mrd. €. Auf der Gegenseite verkauften sie Immobilien im Wert von rund 1 Mrd. €, was einem Marktanteil von rund 17 % entspricht. Auch in diesem Jahr interessierten sich internationale Käufer vor allem für großvolumige Investitionsobjekte. So standen internationale Investoren bei den drei größten Deals auf der Käuferseite.

## Investitionsobjekte

Auch 2016 bleiben Bürogebäude die gefragteste Assetklasse der Mainmetropole. Insgesamt vereinen Büroobjekte rund 90 % des Investitionsvolumens auf sich. Unter den Großdeals mit einem Volumen von über 100 Mio. € waren sogar ausschließlich Bürogebäude zu finden. Aber auch die Attraktivität von Hotels hält weiter an: Das Transaktionsvolumen dieser Assetklasse hat sich mit rund 547 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt. Aufgrund des Mangels an entsprechenden Angeboten wurden kaum Einzelhandelsobjekte am Markt gehandelt.

## Investments im Fokus

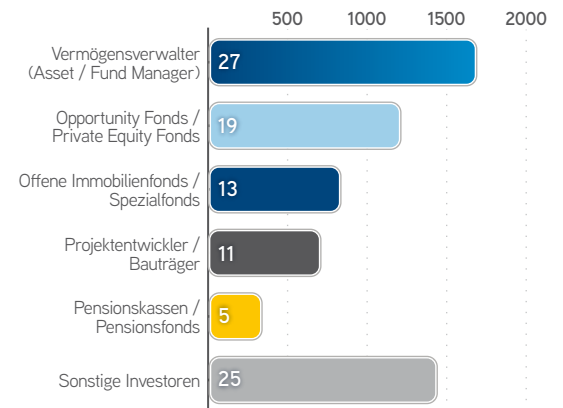
Der weiterhin hohe Nachfragedruck nach Core- und Core-Plus-Produkten traf auch in den vergangenen 12 Monaten auf ein stark begrenztes Angebot, was eine anhaltende Renditekompression zur Folge hatte: So ist die (Brutto-)Spitzenrendite für Büroimmobilien im CBD um 30 Basispunkte auf 4,2 % gesunken. Auch die Spitzenrenditen für Einzelhandelsimmobilien in High-Street-Lage (3,5 %) und für Logistikimmobilien (5,4 %) gingen weiter zurück.

## Fazit und Prognose

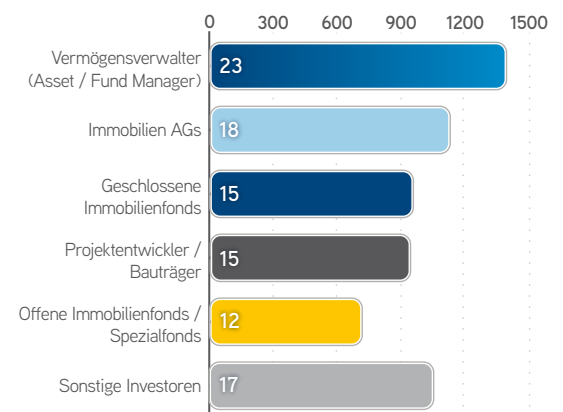
Der Frankfurter Investmentmarkt profitiert aktuell von weiterhin positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Schwäche alternativer Anlageoptionen und einer anhaltend hohen Nachfrage nach gewerblichen Immobilien als sichere Investmentoption. Das Angebot an geeigneten Investments bleibt jedoch nach wie vor hinter der Nachfrage zurück. Weiter steigende Preise haben daher im Jahresverlauf zu einem verstärkten Ausweichen von Investoren in Stadtrandlagen sowie das Umland geführt.

Frankfurt wird voraussichtlich auch im kommenden Jahr ein für nationale wie internationale Immobilienkäufer besonders attraktiver Investitionsstandort bleiben. Aufgrund des begrenzten Angebotes – sowohl an Bestandsimmobilien als auch an Neubauprojektentwicklungen – wird das Renditeniveau über alle Assetklassen hinweg weiter nachgeben. Gleichzeitig erwarten wir auch 2017 ein stabiles Ergebnis auf hohem Niveau.

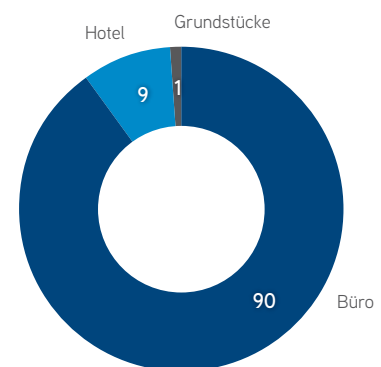
## Käufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



## Verkäufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



## Immobilientypen (Anteil in %)



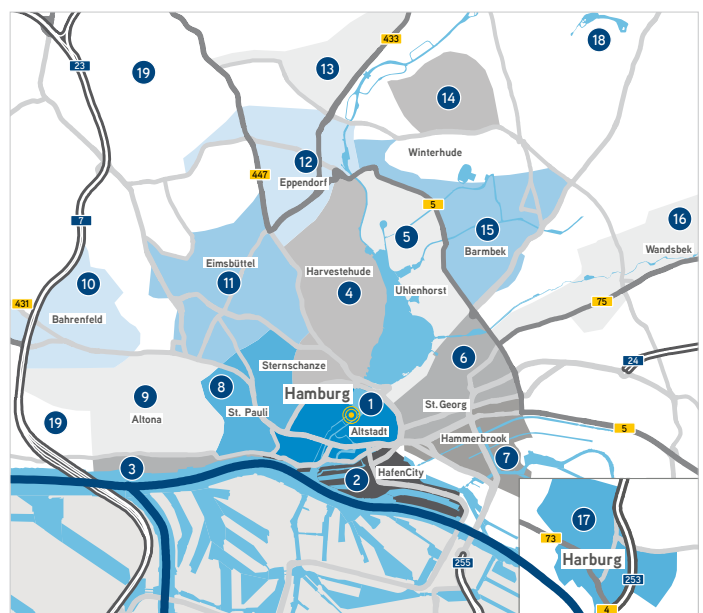


# Hamburg

## Bürovermietung

### Flächenumsatz

Auf dem Hamburger Bürovermietungsmarkt wurde im Jahr 2016 ein überdurchschnittlicher Flächenumsatz von 547.300 m<sup>2</sup> erzielt. Damit konnte das umsatzstarke Vorjahresergebnis von 540.000 m<sup>2</sup> nochmals um gut 1 % übertroffen werden. Die gute Verfassung des Hamburger Marktes spiegelte sich auch im Vergleich zum 5-Jahresdurchschnitt wider: Das in 2016 erzielte Ergebnis liegt rund 11 % über dem 5-Jahresdurchschnitt von 495.000 m<sup>2</sup>. Nachdem im 1. Halbjahr die Großdeals ausblieben, konnten im 2. Halbjahr mehrere Großdeals abgeschlossen und somit das gute Vorjahresergebnis in Hamburg übertroffen werden. Die Anzahl der Abschlüsse über 5.000 m<sup>2</sup> belief sich insgesamt auf 14, in 2015 waren es 11 Abschlüsse in diesem Größensegment.



Fast Facts	
BÜROVERMIETUNG HAMBURG	
Flächenumsatz	547.300 m <sup>2</sup>
Vermietungsumsatz	490.400 m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	26,00 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	15,10 €/m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	5,0 %
Flächenbestand	13,59 Mio. m <sup>2</sup>

Erzielte Mietpreisspannen	
HAMBURG	€/m <sup>2</sup>
1 City	12,50–26,00
2 HafenCity	14,50–22,50
3 Hafensüd	15,50–22,00
4 Alster West	12,00–23,00
5 Alster Ost	10,50–19,50
6 St. Georg	10,50–15,50
7 City Süd	6,50–15,60
8 St. Pauli	7,00–24,00
9 Altona	8,00–19,00
10 Bahrenfeld	7,50–15,50
11 Eimsbüttel	8,00–15,50
12 Eppendorf	8,00–17,50
13 Am Flughafen	8,50–12,50
14 City Nord	9,00–14,50
15 Barmbek	8,00–16,00
16 Wandsbek	6,00–13,50
17 Harburg	7,00–14,00
18 Umland Ost	6,00–12,50
19 Umland West	7,50–11,50

Den Top-Vermietungsdeal im vergangenen Jahr stellte der Vertragsabschluss von Olympus in der City Süd (24.700 m<sup>2</sup>, im Poseidonhaus) dar. Weitere Großdeals waren die Anmietung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG in der City (circa 11.800 m<sup>2</sup>, Springer Quartier), der Eigennutzerdeal des Windenergieanlagenherstellers Nordex im Hamburger Umland (circa 12.000 m<sup>2</sup>, Langenhorn) sowie der Abschluss der Kassenärztlichen Vereinigung Hamburg in Barmbek (circa 10.000 m<sup>2</sup>, Humboldtstraße 56).

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen zeigte sich ein gemischtes Bild, in der keine Branche eindeutig dominierte. Den höchsten Flächenumsatz generierte die Beratungsbranche mit einem Anteil von 16 %. Maßgeblich trug hierzu die Anmietung von KPMG mit circa 11.800 m<sup>2</sup> im Springer Quartier bei. Die Interimsanmietung von Olympus in der City Süd platzierte das Verarbeitende Gewerbe mit 12 % auf Rang 2. Des Weiteren fielen im Gesamtjahr 11 % auf Unternehmen aus sonstigen Branchen.

Der räumliche Schwerpunkt wurde mit rund 27 % des Flächenumsatzes in der City registriert. Der zweitgrößte Anteil fiel mit circa 18 % auf die City Süd. In der HafenCity wurden rund 8 % des gesamten Flächenumsatzes der Hansestadt erzielt. Im Teilmarkt Barmbek, welcher in 2016 Abschlüsse von circa 5 % des Flächenumsatzes verzeichnete, trug maßgeblich der Eigennutzerdeal der Kassenärztlichen Vereinigung Hamburg über 10.000 m<sup>2</sup> zu diesem Ergebnis bei. Die übrigen Teilmärkte wiesen eine ausgewogene Nachfrage auf.

## Mieten

Zum Jahresende wurde ein neuer Höchstwert der Spitzenmiete erreicht. Diese belief sich auf 26,00 €/m<sup>2</sup> und wurde im Teilmarkt City erzielt. Zum Ende des Jahres 2015 lag diese noch bei 25,00 €/m<sup>2</sup>. Auch die Durchschnittsmiete setzte im vergangenen Jahr ihren Aufwärtstrend fort. Erstmals betrug sie in Hamburg 15,10 €/m<sup>2</sup>, was einer Steigerung von 0,60 €/m<sup>2</sup> im Vergleich zum 4. Quartal 2015 entspricht. Diese Mietpreissteigerungen sind auf eine hohe Nachfrage nach attraktiven Flächen zurück zu führen. Sowohl bei der Spitzen- als auch der Durchschnittsmiete kann von einem weiteren Anstieg ausgegangen werden.

## Angebot und Leerstand

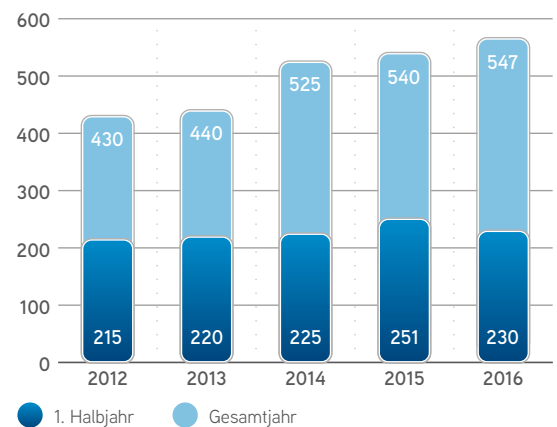
Die Leerstandsquote bewegte sich im vergangenen Jahr auf einem konstant niedrigen Niveau von 5,0 %. Trotz des hohen Flächenumsatzes in 2016 stagnierte diese, da viele Projekte fertiggestellt wurden. Zu Beginn des Jahres 2015 lag die Leerstandsquote noch bei 6,0 %. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage wird im kommenden Jahr ein weiterer Abbau der Leerstandsflächen vorangetrieben.



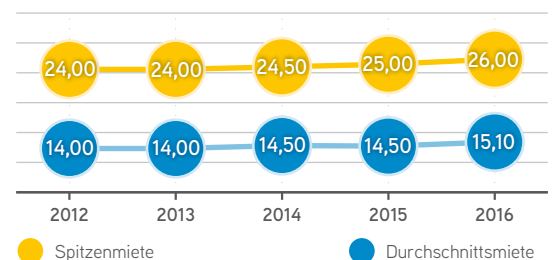
## Corinna Nürnberger

Junior Consultant | Research  
+49 40 328701-128  
corinna.nuernberger@colliers.com

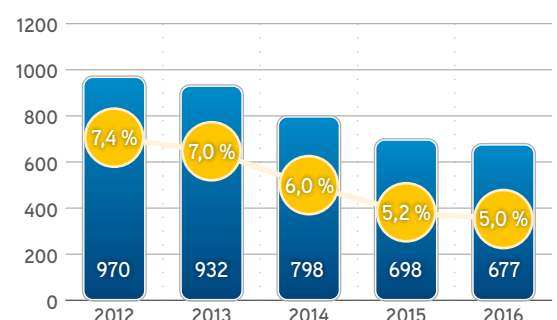
### Büroflächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



### Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m<sup>2</sup>)



### Leerstandsquote (in %) und Leerstand (in 1.000 m<sup>2</sup>)



## Entwicklungsschwerpunkte

Das Fertigstellungsvolumen betrug im vergangenen Jahr 255.000 m<sup>2</sup>. In der Pipeline für 2017 und 2018 sind rund 382.000 m<sup>2</sup>. Der gegenwärtigen Marktsituation geschuldet, können Projektentwickler weiterhin spekulativ agieren und die Sicherheit hoher Vorvermietungsquoten genießen. Auf Mieterseite bedarf es im Gegenzug einer frühzeitigen Flächensicherung, insbesondere bei größeren zusammenhängenden Flächen.

## Fazit und Prognose

In 2017 wird der Flächenumsatz mit hoher Wahrscheinlichkeit auf dem Hamburger Büovermietungsmarkt nochmal zulegen und ein Ergebnis jenseits der 550.000 m<sup>2</sup> erzielen. Die Entwicklung eines hohen Flächenumsatzes von über 500.000 m<sup>2</sup> seit 2014 wird entsprechend fortgesetzt. Bereits in den ersten Tagen im Jahr 2017 konnte ein Abschluss von der Universität Hamburg mit circa 20.000 m<sup>2</sup> Bürofläche in der City Nord die anhaltende Dynamik des Hamburger Büovermietungsmarktes bestätigen.

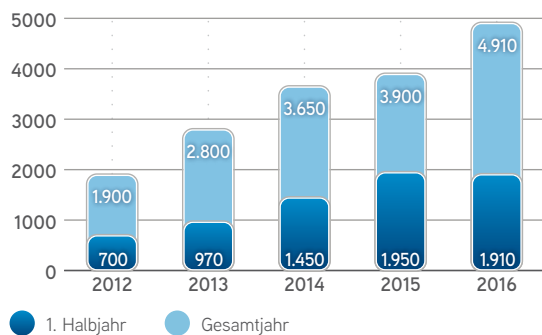
Fast Facts	
INVESTMENT HAMBURG	
Transaktionsvolumen	4.910 Mio. €
Größte Käufergruppe	Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager) 20 %
Größte Verkäufergruppe	Projektentwickler / Bauträger 35 %
Wichtigster Immobilientyp	Büro 70 %
Spitzenrendite Büro	3,50 %

## Investment

### Transaktionsvolumen

Am Hamburger Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien wurde 2016 ein Transaktionsvolumen von 4,9 Mrd. € erzielt. Das bisherige Rekordjahr in 2007, mit einem Transaktionsvolumen von 4,5 Mrd. €, konnte um rund 9,1 % übertroffen werden. Im Vergleich zu 2015 ist das Transaktionsvolumen absolut um 0,9 Mrd. € gewachsen, was einer Steigerung von rund 23 % entspricht. Das neue Rekordergebnis in Hamburg ist insbesondere dem Abschlussquartal 2016 zu verdanken, in welchem gewerbliche Immobilien im Wert von rund 1,7 Mrd. € den Besitzer wechselten.

### Transaktionsvolumen (in Mio. €)



### Käufer- und Verkäufergruppen

Während in 2016 auf Verkäuferseite die Projektentwickler mit einem Anteil von rund 35 % des Transaktionsvolumens dominierten, agierten auf Käuferseite zu rund 20 % Asset-Manager / Bestandshalter. Zudem mischten Projektentwickler / Bauträger und Opportunity Funds / Equity Funds auf der Käuferseite mit einem Anteil von rund 17 % bzw. 14 % mit. Im Zuge einiger zum Jahresende stattgefundener Portfoliodeals sind verstärkt internationale Akteure als Käufer am Hamburger Markt in Erscheinung getreten, so dass der Anteil ausländischer Investoren binnen des letzten Quartals von 32 % auf 36 % stieg. Damit lag der Wert 21 Prozentpunkte unter dem Anteil internationaler Käufer von 57 % in 2015. Die Produktverfügbarkeit ist weiterhin limitiert. Das Interesse internationaler Investoren am Hamburger Markt bleibt auch in 2017 bestehen.

### Investitionsobjekte

Die Büroimmobilien konnten zum Jahresende ihren Anteil am gesamten Transaktionsvolumen nochmal steigern: Mit 3,4 Mrd. € fielen circa 70 % auf diese traditionell starke Assetklasse. Die zweitstärkste Assetklasse stellten Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von rund 11 % am Transaktionsvolumen dar. Rund 7 % des Transaktionsvolumens flossen in die Assetklasse Hotel, während sich Grundstücksverkäufe mit circa 4 % am Markt bemerkbar machten. Der Verkauf von Grundstücken in Hamburg unterstreicht die Vorhaben weiterer Projektentwicklungen in der



Hansestadt. Der Bedarf an Hotelzimmern, vorwiegend im Vier- und Fünf-Sterne-Segment, noch nicht gedeckt, so dass in naher Zukunft neben Wohn- und Bürovorhaben zunehmend Hotelobjekte realisiert werden.

Die Spitzenrendite für Büroobjekte in 1a-Lagen belief sich zum Ende des 4. Quartals 2016 auf 3,5 % und verzeichnete damit im Vergleich zum Jahr 2015 einen Rückgang um 50 Basispunkte. Im Einzelhandel sank die Rendite im vergangenen Jahr von 4,0 % auf 3,4 %. Eine ähnliche Renditekompression verzeichnete auch der Logistikbereich. Hier lag die Spitzenrendite Ende 2016 bei 5,5 %, 2015 waren es noch 6,0 %. Diese gegenwärtige Marktsituation bietet Sicherheit für Investoren, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass die Spitzenrendite für Büroimmobilien in 2017 weiter sinkt.

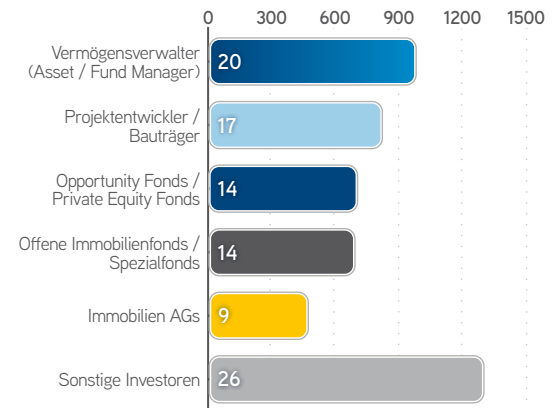
### Investments im Fokus

Im 4. Quartal 2016 war rund die Hälfte des Transaktionsgeschehens auf Portfoliodeals zurückzuführen. So fiel durch die Übernahme von OfficeFirst durch Blackstone ein Portfolio von über 550 Mio. € für mehr als 20 Hamburger Büroimmobilien stark ins Gewicht. Diese war zugleich die größte Verkaufstransaktion im gesamten Jahresverlauf. Eine anhaltend stark positive Entwicklung verzeichnet der Teilmarkt City Süd, der durch diverse Projektentwicklungen aller Assetklassen die Brücke zur Hamburger Innenstadt schlägt und nachhaltig die Aufenthaltsqualität für Nutzer steigert. In der Gesamtbetrachtung gehen die peripheren Teilmärkte außerhalb der City als Sieger aus dem Jahr 2016 hervor, da sie von der Produktnaptheit der City profitieren und sich als attraktive Investmentalternative etablieren. Dieser Trend wird sich auch in 2017 fortsetzen.

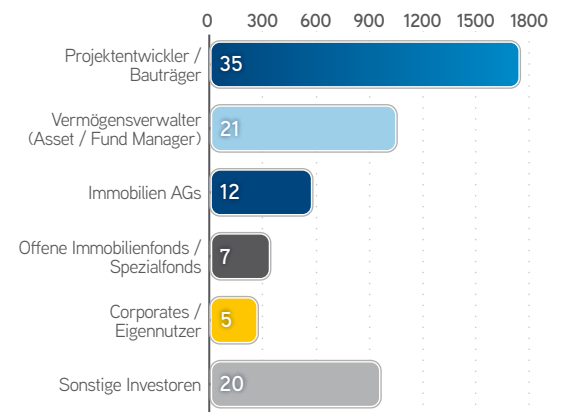
### Fazit und Prognose

Mit einem Transaktionsvolumen von 4,9 Mrd. € am Hamburger Investmentmarkt für das Jahr 2016 wurde das Rekordergebnis aus 2007 (4,5 Mrd. €) eingestellt. In Vergleich der TOP 7 konnte die Hansestadt ihr Transaktionsvolumen mit rund 23 % im Vergleich zum Vorjahr am stärksten steigern, was die Dynamik am Hamburger Markt unterstreicht. Nachdem die 5 Mrd. €-Marke 2016 nur knapp verpasst wurde, wird diese mit hoher Wahrscheinlichkeit in 2017 überschritten. Somit steht in Hamburg erneut ein Rekordjahr vor der Tür.

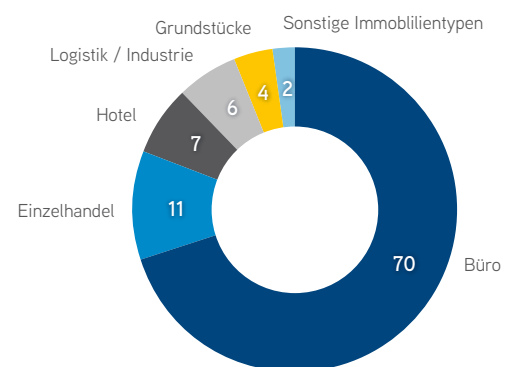
### Käufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



### Verkäufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



### Immobilientypen (Anteil in %)





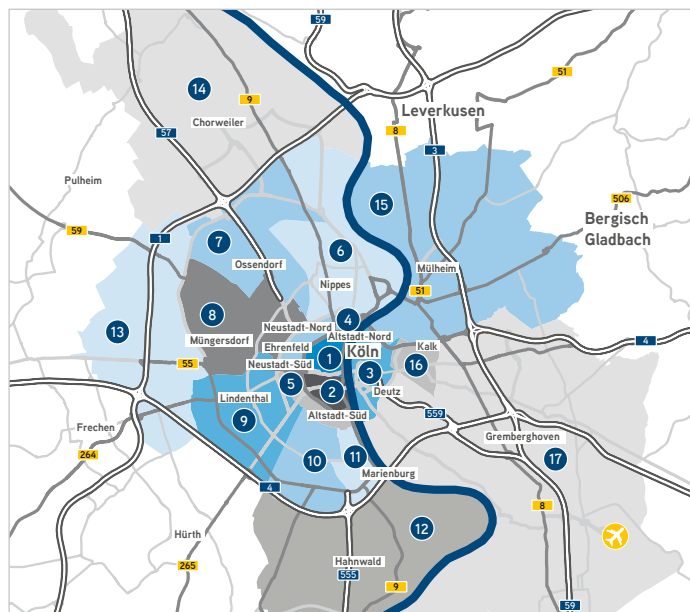
# Köln

## Bürovermietung

### Flächenumsatz

Der Kölner Büromarkt erzielte 2016 einen Flächenumsatz in Höhe von 380.000 m<sup>2</sup>. Dieser konnte mit einem deutlichen Plus von 25 % das Vorjahresergebnis übertreffen und liegt weit über dem 10-Jahresdurchschnitt von circa 284.700 m<sup>2</sup>. Das Ergebnis entspricht dem höchsten Wert seit Beginn der Datenerhebung. Insgesamt konnten 511 Vermietungen erfasst werden, 65 mehr als im Jahr zuvor.

Für dieses Allzeithoch sorgte unter anderem auch die hohe Anzahl an Großvermietungen über 5.000 m<sup>2</sup> Bürofläche. In diesem Bereich konnten in Summe 118.200 m<sup>2</sup> durch fünf Abschlüsse über 10.000 m<sup>2</sup> zum Gesamtergebnis beitragen.



Fast Facts	
BÜROVERMIETUNG KÖLN	
Flächenumsatz	380.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsumsatz	364.000 m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	21,00 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	11,85 €/m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	5,0 %
Flächenbestand	7,84 Mio. m <sup>2</sup>

Erzielte Mietpreisspannen	
KÖLN	€/m <sup>2</sup>
1 Altstadt Nord	12,50–22,50
2 Altstadt Süd	11,75–23,50
3 Deutz	15,50–21,50
4 Neustadt Nord	11,50–23,50
5 Neustadt Süd	12,00–22,00
6 Niehl	8,50–12,50
7 Ossendorf	9,50–12,50
8 Ehrenfeld / Braunsfeld	9,50–14,00
9 Lindenthal	12,50–16,00
10 Zollstock	8,50–11,75
11 Marienburg / Bayenthal	10,50–16,50
12 Rodenkirchen	9,00–13,50
13 Köln West	8,50–12,25
14 Köln Nord-West	7,50–11,50
15 Mülheim	8,50–14,00
16 Kalk	10,50–14,00
17 Gremberghoven	9,00–13,50

Quelle: Larbig & Mortag Immobilien GmbH, Colliers International

Dies entspricht 31 % der Gesamtjahresleistung. Leuchtturmprojekt ist der Neubau der Zurich Versicherung mit circa 60.000 m<sup>2</sup> in Deutz. Das Marktgeschehen war darüber hinaus durch ein ebenfalls gestiegenes Vermietungsvolumen im Bereich von 2.000 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> geprägt. In diesem Segment trugen 25 Vermietungen mit insgesamt rund 69.300 m<sup>2</sup> zur Vermietungsleistung bei. Dieser Bereich hat in den letzten Jahren enorm an Bedeutung am Kölner Büroimmobilienmarkt gewonnen.

## Mieten

Die Spitzenmiete konnte in 2016 ein Niveau von 21,04 €/m<sup>2</sup> (-1 %) erzielen. Die Höchstmiete lag in diesem Zeitraum bei 23,50 €/m<sup>2</sup> und wurde im Objekt Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 abgeschlossen.

Die Anzahl der Abschlüsse im Hochpreissegment stieg in Folge des sinkenden Leerstands in 2016 an. In Köln wurden im Bereich ab 20,00 €/m<sup>2</sup> circa 15 Vermietungen mit rund 8.200 m<sup>2</sup> realisiert.

Durch die anhaltend geringe Bautätigkeit und die hohe Anzahl an Projektvermietungen konnte die Durchschnittsmiete um circa 1 % leicht steigen. Dieser Trend wird sich weiter fortsetzen. Die Durchschnittsmiete lag Ende 2016 bei 11,85 €/m<sup>2</sup>.

## Angebot und Leerstand

Durch die gute Vermietungsleistung in 2016 sinkt der Leerstand weiter und liegt nun bei 390.000 m<sup>2</sup>, rund 70.000 m<sup>2</sup> niedriger als im Vorjahr. Die Leerstandsquote in Köln erreicht somit die 5 %-Marke. Dies ist als kritisch zu bewerten. Die Stadt Köln muss an dieser Stelle größtes Augenmerk auf die Genehmigungsverfahren für neue Bürostandorte legen. In der 10-Jahres-Betrachtung ist der Leerstand bereits sieben Jahre in Folge gesunken. Der Leerstand wird sich auch in 2017 und 2018 weiter verringern. Dabei konzentriert sich der Flächenabbau auf die Innenstadtlagen.

Weiterhin nimmt der „Sockelleerstand“ von veralteten, kaum noch marktfähigen Büroflächen ab. Insbesondere Gebäude aus den Baujahren 1960 bis 1980 sind oft nicht mehr marktfähig und werden an Wohnungsentwickler oder Entwickler von studentischem Wohnen veräußert. Hier ist eine Belebung insbesondere in zentralen Kölner Lagen spürbar.

## Entwicklungsschwerpunkte

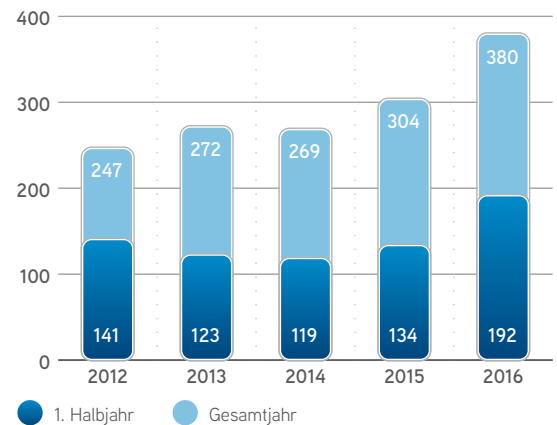
Aus dem Trend des Leerstandsabbaus bei gleichzeitig steigender Nachfrage resultiert nun auch ein gestiegenes Fertigstellungsvolumen. In 2016 wurden circa 95.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt. Dazu zählen neben der Neuen Direktion am Hauptbahnhof vor allem die Gebäude GHU88 am südlichen Rheinufer, das Kontrastwerk in Ehrenfeld, der Neubau des ADAC auf dem Deutzer-Feld und der Neubau der Bank für Sozialwirtschaft am nördlichen Rheinufer. Darüber hinaus konnten die ersten Bürogebäude des GerlingQuartiers fertiggestellt werden. Für das Jahr 2017 werden Fertigstellungen von 78.000 m<sup>2</sup> erwartet, ein Ergebnis unter dem 10-Jahresdurchschnitt.



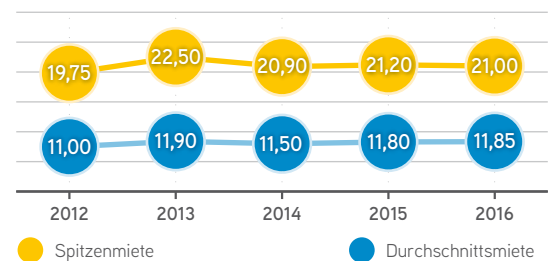
## Lars Zenke

Director | Research  
+49 211 862062-48  
lars.zenke@colliers.com

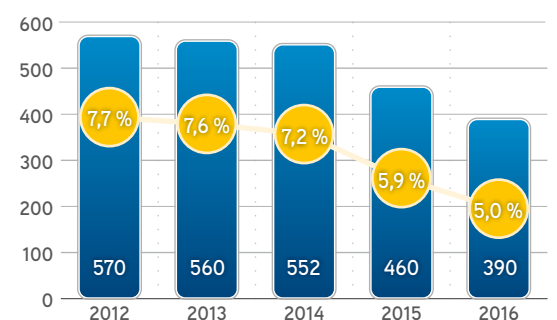
## Büroflächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



## Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m<sup>2</sup>)



## Leerstandsquote (in %) und Leerstand (in 1.000 m<sup>2</sup>)



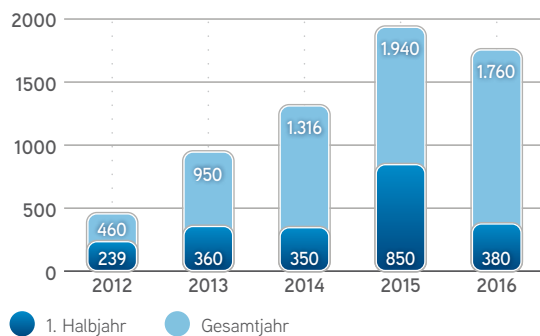
## Fazit und Prognose

Für 2017 ist ein Ergebnis auf Basis des Durchschnitts der letzten fünf Jahre (knapp unter 300.000 m<sup>2</sup>), in jedem Fall aber ein niedrigeres Gesamtjahresergebnis gegenüber 2016, zu erwarten. Der Mietvertragsabschluss der Zurich Versicherung hat die Marktzahlen in 2016 deutlich beflügelt. Aktuell ist kein solch

großer Mietvertragsabschluss für 2017 absehbar. Die hohe Flächenabnahme durch die öffentliche Hand wird dagegen weiter anhalten. Die Vielzahl der derzeit auf der Suche befindlichen größeren Unternehmen mit Flächenanforderungen über 2.000 m<sup>2</sup> wird den Büovermietungsmarkt positiv beeinflussen. Bei der Entwicklung der Leerstandsquote wird der Kölner Markt erstmalig die 5 %-Marke unterschreiten.

Fast Facts	
INVESTMENT KÖLN	
Transaktionsvolumen	1.760 Mio. €
Größte Käufergruppe	Pensionskassen / Pensionsfonds 21 %
Größte Verkäufergruppe	Projektentwickler / Bauträger 30 %
Wichtigster Immobilientyp	Büro 77 %
Spitzenrendite Büro	4,50 %

## Transaktionsvolumen (in Mio. €)



## Investment

### Transaktionsvolumen

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt Köln (nur Stadtgebiet) wurden 2016 Immobilien und Grundstücke im Wert von insgesamt 1,8 Mrd. € gehandelt. Damit wurde das Rekordergebnis des Vorjahres (1,9 Mrd. €) nur knapp verfehlt. Als größte Transaktion des Jahres ist der Verkauf des Neubaus für die Zurich Versicherung mit circa 60.000 m<sup>2</sup> in Deutz (Projekt MesseCity) zu nennen. Die Warburg-HIH Invest Real Estate übernimmt die Baufelder West 1 bis 3 mit dem neuen Zurich-Headquarter für rund 350 Mio. €. Die Übernahme erfolgte im Rahmen eines Club-Deals für institutionelle Investoren. Verkäufer sind die Joint-Venture-Partner Strabag Real Estate und ECE Projektmanagement. Eine weitere Großtransaktion stellt der Verkauf des Technologiepark Köln an der Eupener Straße dar, der für 188 Mio. € an EQT Real Estate veräußert wurde. Zudem wurden sechs weitere Transaktionen mit einem jeweiligen Transaktionsvolumen von mehr als 50 Mio. € registriert.

### Käufer- und Verkäufergruppen

Die Käuferseite wurde 2016 maßgeblich von drei Branchen geprägt. Während Pensionskassen / Pensionsfonds mit gut 360 Mio. € den Spitzenrang belegten, erzielten Opportunity Funds / Private Equity Funds mit etwa 300 Mio. € sowie Offene Immobilienfonds / Spezialfonds mit rund 250 Mio. € ebenfalls hohe Anteile am Transaktionsvolumen. Auf der Verkäuferseite generierten Projektentwickler / Bauträger in Summe mit gut 530 Mio. € das höchste Transaktionsvolumen, gefolgt von Versicherungen, auf die rund 230 Mio. € entfielen. Auf den weiteren Rängen sind gleichauf Offene Immobilienfonds / Spezialfonds sowie Corporates / Eigennutzer mit einem jeweiligen Transaktionsvolumen von etwa 160 Mio. € zu finden.

Internationale Käufer konnten auch 2016 ihre hohen Marktanteile aus dem Vorjahr von nahezu 50 % nicht verteidigen. Ihr Anteil am Transaktionsvolumen beläuft sich für das Gesamtjahr 2016 auf 28 %. Damit ist einem Transaktionsvolumen von knapp 500 Mio. € eine internationale Kapitalquelle zuzuordnen. Insbesondere pan-europäische Opportunity Funds / Private Equity Funds traten dabei als Käufer in Erscheinung.

## Investitionsobjekte

Auch 2016 wurde der Kölner Markt von der Assetklasse Büro sehr stark dominiert. Diese konnten mit 78 % einen klaren Mehrheitsanteil erzielen. Dahinter folgen mit einem Anteil von etwa 10 % bereits Hotelimmobilien und alle anderen Assetklassen mit jeweiligen Anteilen von unter 5 %. Während 2015 noch jeder zweite Deal ein Portfolioverkauf war, war dies in 2016 lediglich jeder sechste.

## Investments im Fokus

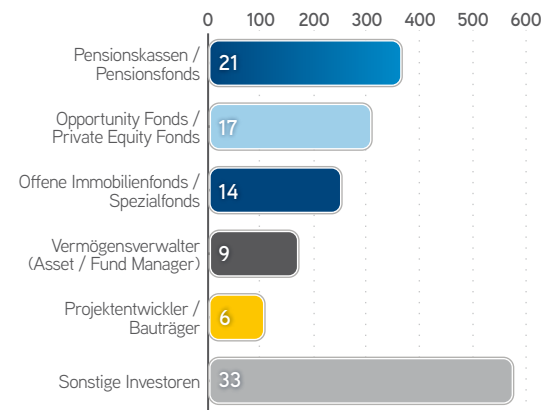
Bemerkenswert ist die hohe Anzahl der Ankäufe, die im Jahresverlauf durch Projektentwickler getätigt worden sind. So wurden sowohl zahlreiche Grundstücke als auch sanierungsbedürftige Bestandsimmobilien in guten Innenstadtlagen für künftige Projektentwicklungen erworben. Zudem präsentierten sich die Privatinvestoren / Family Offices äußerst stark auf der Käuferseite und zeigten sich für zahlreiche Einzeltransaktionen verantwortlich. Ihr Fokus lag dabei auf dem Volumenbereich bis maximal 15 Mio. €.

Nachdem sich seit 2015 verstärkt das hohe Investoreninteresse auch in sinkenden Spitzenrenditen äußerte, kam es in der zweiten Jahreshälfte 2016 zu einer nochmaligen Anpassung der Spitzenrendite für erstklassige Büroobjekte auf nun 4,5 %. Für Top-Einzelhandelsimmobilien werden weiterhin bis zu 4,2 % erzielt. Im Logistiksegment gab es ebenfalls eine Korrektur auf 5,5 % für absolute Top-Produkte.

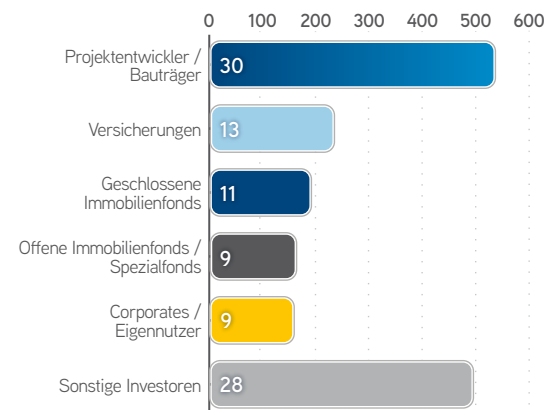
## Fazit und Prognose

Mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 1,8 Mrd. € wurden am Jahresende alle Erwartungen deutlich übertroffen. Mit diesem Ergebnis konnte der gewerbliche Investmentmarkt Köln 2016 nahtlos an das Rekordergebnis des Vorjahres anknüpfen. Anleger schätzen weiterhin die geringe Volatilität, viele internationale Investoren haben die Domstadt auf ihre Einkaufsliste gesetzt und die Nachfrage übertrifft das vorhandene Produktangebot deutlich. Dies spiegelt sich auch in der jüngsten Renditeentwicklung wider. Das größte Entwicklungspotential bietet weiterhin das Rechtsrheinische. Hier sind insbesondere die Projekte MesseCity, Euroforum Nord und zukünftig der Deutzer Hafen zu erwähnen. Für das Gesamtjahr 2017 ist ein Transaktionsvolumen von mindestens 1 Mrd. € zu erwarten.

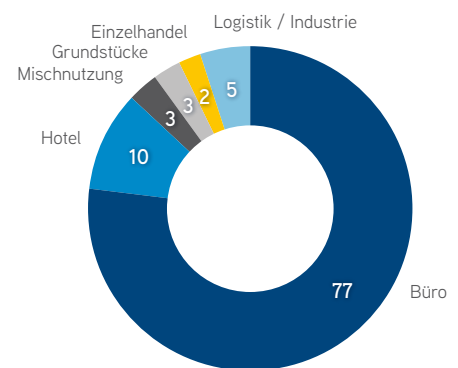
## Käufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



## Verkäufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



## Immobilientypen (Anteil in %)





# München

## Bürovermietung

### Flächenumsatz

Der Münchner Bürovermietungsmarkt erzielte 2016 dank eines starken 2. Halbjahres mit 780.300 m<sup>2</sup> den höchsten Flächenumsatz seit 2011. Der Vorjahreswert wurde dabei um 3 % übertroffen. Eigennutzer trugen 50.000 m<sup>2</sup> bei, der reine Vermietungsumsatz lag somit bei 730.300 m<sup>2</sup>, was einem Plus von 12 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Im Großflächen-segment wurden 19 Abschlüsse mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> registriert, darunter drei Eigennutzer. Mit 196.900 m<sup>2</sup>, was einem Anteil von 27 % entspricht, machten Großanmietungen den größten Anteil am Flächenumsatz aus. Neben den traditionell wichtigen Branchen Beratung, IT und Verarbeitendes Gewerbe



Fast Facts	
BÜROVERMIETUNG MÜNCHEN	
Flächenumsatz	780.300 m <sup>2</sup>
Vermietungsumsatz	730.300 m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	35,00 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	16,00 €/m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	3,0 %
Flächenbestand	22,72 Mio. m <sup>2</sup>

Erzielte Mietpreisspannen	
MÜNCHEN	€/m <sup>2</sup>
1 Zentrum	17,00–40,00
2 Zentrum Nord-West	12,50–27,00
3 Zentrum Nord-Ost	14,00–33,50
4 Zentrum Süd-Ost	11,50–22,50
5 Zentrum Süd-West	11,00–22,00
6 Stadt Nord-West	10,00–19,00
7 Stadt Nord-Ost	9,00–24,50
8 Stadt Süd-Ost	8,50–16,50
9 Stadt Süd-West	8,50–18,50
10 Umland Süd-West	9,50–17,00
11 Umland Nord-West	8,00–12,50
12 Umland Nord-Ost	7,00–15,00
13 Umland Süd-Ost	7,00–13,50

war der öffentliche Sektor mit mehreren größeren Anmietungen ein bedeutender Treiber für den Markt.

## Mieten

Die überdurchschnittliche Vermietungsleistung und geringe Flächenverfügbarkeit im Stadtgebiet sorgten paradoxerweise für einen leichten Mietpreissrückgang von 2 % auf 16,00 €/m<sup>2</sup>. Bei genauerer Betrachtung wird deutlich, dass dies an der Verschiebung der Vermietungsaktivität ins günstigere Umland liegt. Betrachtet man nur das Stadtgebiet, so stiegen dort die Mietpreise im Vergleich zum Vorjahr um 2 % auf 17,70 €/m<sup>2</sup>. Genauso konnten die Mieten im Umland um 3 % im Vergleich zu 2015 zulegen und liegen aktuell bei durchschnittlich 11,10 €/m<sup>2</sup>. Dank mehrerer Abschlüsse im Topsegment konnte die Spitzenmiete einen deutlichen Sprung um 5 % auf 35,00 €/m<sup>2</sup> machen.

## Angebot und Leerstand

Die Leerstandsquote des Gesamtmarkts ging im Verlauf des Jahres um 0,8 Prozentpunkte auf 3 % zurück. Dies entspricht einer Fläche von 688.200 m<sup>2</sup>, was 185.400 m<sup>2</sup> weniger sind als ein Jahr zuvor. Aufgrund der niedrigen Neubaufertigungszahlen ist kaum Entspannung zu erwarten. Gerade im qualitativ hochwertigen Flächensegment herrscht in zentralen Lagen Flächenmangel. Im Stadtgebiet ist die Leerstandsquote auf 2,1 % gesunken, in den Teilmärkten innerhalb des Mittleren Rings liegen die Raten zwischen 0,5 % und 2,6 %. Vor allem für Mieter mit größerem Flächenbedarf ist hier die Zahl der verfügbaren Objekte äußerst gering.

Das Fertigstellungsvolumen lag 2016 bei knapp 158.300 m<sup>2</sup>, diese Flächen sind mit einer Belegung von 96 % quasi vollvermietet. Im Jahr 2017 wird mit 173.700 m<sup>2</sup> voraussichtlich nur ein wenig mehr Bürofläche hinzukommen als im abgelaufenen Jahr, auch diese Flächen sind bereits zu rund 80 % vorvermietet oder eigengenutzt.

## Entwicklungsschwerpunkte

Insbesondere der Münchner Osten kann derzeit mit einer größeren Zahl an Neubauprojekten aufwarten. Noch im Jahr 2017 wird das „HighriseOne“ im Werksviertel fertiggestellt, dort entstehen 18.700 m<sup>2</sup> Bürofläche, die bereits größtenteils vermietet sind. Nebenan wird das „ATLAS“-Hochhaus revitalisiert, die Fertigstellung ist für 2018 geplant. Auch der Bau der derzeit größten Entwicklung am Münchner Markt, den „Bavaria Towers“ mit insgesamt rund 60.000 m<sup>2</sup> Bürofläche, geht schnell voran. Weitere Projekte sind das „NEO Munich“ im Rahmen der Quartiersentwicklung Baumkirchen Mitte und das „Leuchtenbergring Office“ direkt am Mittleren Ring.

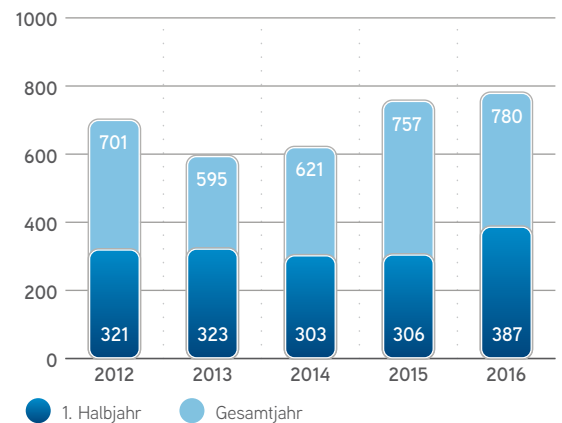
Auch der Bürostandort am Hirschgarten wächst. Anfang des Jahres wurde der Bürokomplex „Vital Office“ fertig gestellt, die rund 7.500 m<sup>2</sup> Bürofläche sind vollvermietet. Kürzlich fiel auch der Startschuss für den Bau des „Kap West“, dort entstehen weitere 40.000 m<sup>2</sup> Bürofläche.



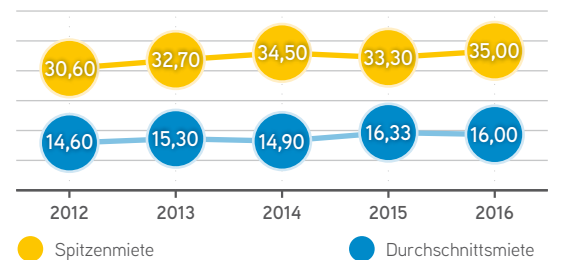
## Tobias Seiler

Associate Director | Research  
+49 89 624294-63  
tobias.seiler@colliers.com

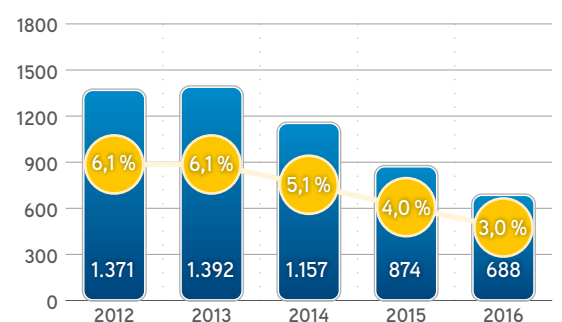
## Büroflächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



## Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m<sup>2</sup>)



## Leerstandsquote (in %) und Leerstand (in 1.000 m<sup>2</sup>)



## Fazit und Prognose

Der Münchner Büovermietungsmarkt wird weiterhin durch geringe Flächenverfügbarkeit und wenig Neubautätigkeit bestimmt. Während Mieter immer größere Schwierigkeiten haben, geeignete Flächen zu finden und daher bei Lage oder Ausstattung Kompromisse eingehen müssen, sind Vermieter vielerorts in der Lage, höhere Mietpreise oder geringere Incentives durchzusetzen. Eine gute Nachfrage bei knappem Angebot

wird aller Voraussicht nach auch das angebrochene Jahr prägen. Die konjunkturelle Lage ist nach wie vor stabil, und die Münchner Unternehmen sind auf Expansionskurs. Eine mögliche Reaktion auf die fehlenden Flächen ist, dass Großnutzer mit längerem Planungshorizont vermehrt auf Projektanmietungen zurückgreifen. Für 2017 kann erneut mit einem Flächenumsatz oberhalb des langjährigen Durchschnitts von gut 700.000 m<sup>2</sup> gerechnet werden.

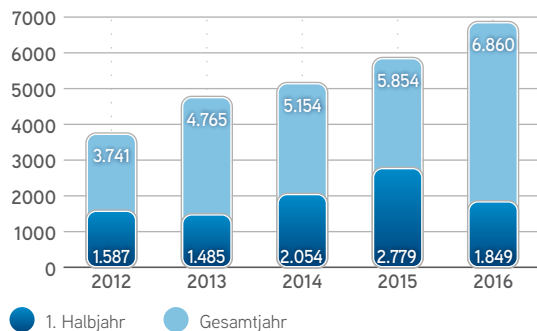
Fast Facts	
INVESTMENT MÜNCHEN	
Transaktionsvolumen	6.860 Mio. €
Größte Käufergruppe	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 25 %
Größte Verkäufergruppe	Projektentwickler / Bauträger 25 %
Wichtigster Immobilientyp	Büro 71 %
Spitzenrendite Büro	3,30 %

## Investment

### Transaktionsvolumen

Auf dem Münchner Markt für Gewerbeimmobilien konnte das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um 15 % auf 6,8 Mrd. € gesteigert werden. Großtransaktionen wie der Verkauf der Bürohochhäuser BayWa-Tower und Highlight Towers waren zusammen mit Portfolioverkäufen wesentliche Markttreiber. Neben den Hochhaustransaktionen zählten auch der Verkauf des im Bau befindlichen Büroneubaus NOVE by Citterio im Arnulfpark und der Weiterverkauf eines der größten Karstadt-Warenhäuser Deutschlands zwischen Hauptbahnhof und Stachus nach einer Haltedauer von circa zwei Jahren zu den größten Transaktionen des Jahres.

### Transaktionsvolumen (in Mio. €)



### Käufer- und Verkäufergruppen

Bei den Käufer- und Verkäufergruppen zeigte sich das seit längerem beständige Bild. Die Geldsammelstellen nationaler und internationaler offener Immobilienfonds und Spezialfonds waren wie in den vergangenen Jahren auch die größte Anlegergruppe. Den Zuschlag für Immobilien für einen Gesamtpreis von 1,7 Mrd. € erhielt diese Anlegerklasse, gefolgt von opportunistischen Investoren mit knapp 1,0 Mrd. € Anlagevolumen. Knapp dahinter folgen Projektentwickler und Bauträger, die sich Immobilien und Grundstücke im Wert von 974 Mio. € sicherten. Versicherungen und Pensionskassen sind weiterhin sehr aktive Marktteilnehmer, die anders als noch vor zwei Jahren, nicht nur im Core-Segment kauften, sondern auch in Immobilien mit Wertsteigerungspotential investierten, um ihre Zielrendite zu erreichen. Zusammen summierte sich das Anlagevolumen dieser beiden Anlegertypen auf 1,2 Mrd. €. Auf Verkäuferseite landeten Projektentwickler mit 1,7 Mrd. € gefolgt von Spezialfonds mit 1,2 Mrd. € und Immobilien AGs mit 950 Mio. € auf dem Treppchen.



## Investitionsobjekte

Die guten Ergebnisse auf dem Bürovermietungsmarkt stärkten auch den Fokus von Investoren auf die Assetklasse Büro. Etwa 4,9 Mrd. € oder 72 % des Volumens wurde in Bürogebäude investiert. Die gute Nachfrage sowie die ausgesprochen positiven Fundamentaldaten sorgen bei Anlegern dafür, dass der Nutzungstyp Büro auch außerhalb der Zentrumslagen ein ausgesprochen attraktives Anlageprodukt ist. Es folgen mit einem Anteil von 6 % Einzelhandelsimmobilien, mit wenigen, dafür aber großvolumigen Transaktionen. Gemischt genutzte Gebäude und Industrie- und Logistikobjekte erreichen jeweils nahezu den gleichen Anteil von 6 %. Die ausgesprochen hohe Nachfrage nach hochwertigen Büroobjekten in Zentrumslage hat dazu geführt, dass Investoren zunehmend auch andere Assetklassen anvisieren und zu Kompromissen in punkto Objektqualität und Vermietungsstand bereit sind.

## Investments im Fokus

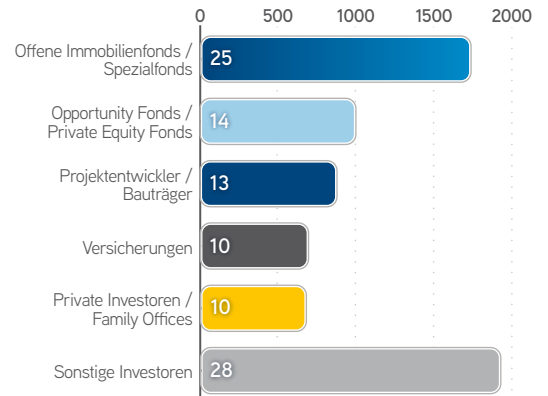
Neben dem Verkauf von gleich zwei der wenigen Münchner Bürohochhäusern dominierten Großtransaktionen in allen Lagen des Marktgebietes das vergangene Jahr. Gleich 19 Transaktionen erreichten ein Transaktionsvolumen von mindestens 100 Mio. €. Der Fokus liegt weiterhin klar auf dem Core-Bereich, aber auch abseits der Zentrumslagen und im Umland wurde ein signifikantes Umsatzvolumen erreicht. Neben den klassischen Nutzungsarten wurde mit dem Verkauf des Sonderflughafens in Oberpfaffenhofen westlich von München eine Spezialimmobilie innerhalb des Münchner Marktgebiets veräußert, die sich auf einem 276 ha großen Grundstück befindet und mehr als 40 Gebäude umfasst.

## Fazit und Prognose

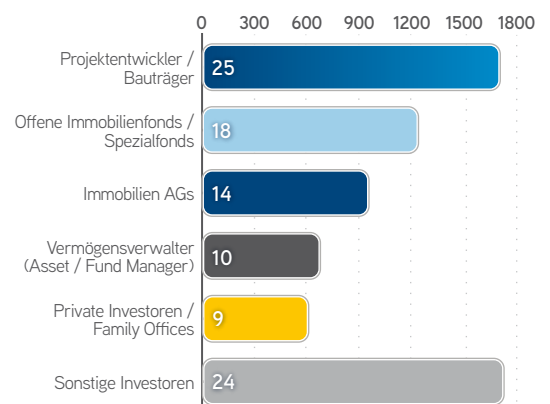
Auch in 2017 werden das investitionsfreundliche Umfeld und die guten Fundamentaldaten dem Münchner Investmentmarkt viel Rückenwind geben. Der Druck auf die Renditen hält weiter an, die im Bürobereich im Top-Segment mit 3,3 % etwa 0,45 Prozentpunkte niedriger als vor 12 Monaten rangieren.

Es ist mit einem Anstieg der Zahl der Forward-Deals zu rechnen. Die Produktverknappung dürfte durch die kürzere Haltedauer von Immobilien in Teilen kompensiert werden. Zudem hat sich in den letzten Monaten gezeigt, dass auch die Fungibilität der Immobilienmärkte im Münchner Umland deutlich zugenommen hat und auch dort größere Transaktionen getätigt werden. Sofern die derzeit projektierten Neubauprojekte angestoßen werden, stehen dem Markt auch in diesem Jahr wenige, jedoch großvolumige Neubauprodukte zur Verfügung, und das Umsatzvolumen könnte erneut deutlich über dem langjährigen Mittel liegen.

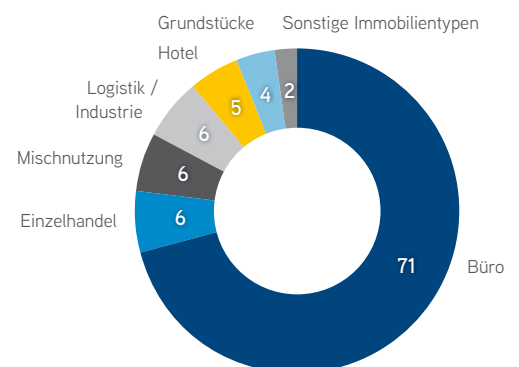
## Käufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



## Verkäufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



## Immobilientypen (Anteil in %)





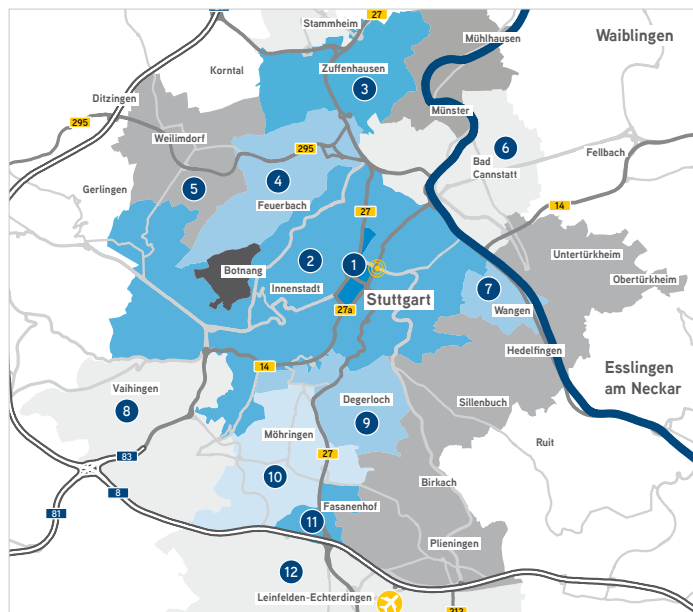
# Stuttgart

## Bürovermietung

### Flächenumsatz

Das Jahr 2016 verlief ausgesprochen ereignisreich für den Stuttgarter Bürovermietungsmarkt (inklusive Leinfelden-Echterdingen). Zahlreiche Großdeals sowie eine hohe Vermietungsaktivität mit mehr als 350 Abschlüssen führten zu neuen Bestmarken beim Anmietungsvolumen und ließen den Leerstand noch einmal deutlich zurückgehen. So konnte zum Ende des 4. Quartals mit einem Flächenumsatz von circa 431.000 m<sup>2</sup> der bislang höchste Wert in der Baden-Württembergischen Landeshauptstadt verzeichnet werden. Auch im Vergleich zur Rekordmarke des Vorjahres (290.500 m<sup>2</sup>) bedeutet dies eine Zunahme um fast 50 %.

Zurückzuführen ist der hohe Flächenumsatz unter anderem auf die Aktivität von Eigennutzern, die etwa 30 % am Umsatzergebnis stellen.



### Fast Facts

BÜROVERMIETUNG STUTTGART	
Flächenumsatz	431.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsumsatz	297.900 m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	23,00 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	13,00 €/m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	2,8 %
Flächenbestand	7,73 Mio. m <sup>2</sup>

### Erzielte Mietpreisspannen

STUTTGART	€/m <sup>2</sup>
1 City	10,00–24,00
2 Innenstadt	8,50–19,00
3/4 Zuffenhausen / Feuerbach	9,50–13,50
5 Weilimdorf	8,50–12,00
6/7 Bad Cannstatt / Wangen	8,50–16,00
8 Vaihingen	8,50–15,50
9 Degerloch	10,00–14,00
10 Möhringen	8,50–13,50
11 Fasanenhof	10,00–14,50
12 Leinfelden-Echterdingen	9,00–17,00

Dennoch konnte mit rund 297.900 m<sup>2</sup> auch ein neuer Höchststand beim Vermietungsumsatz verzeichnet werden, der das sehr gute Ergebnis des Vorjahres um mehr als 70.000 m<sup>2</sup> übertraf.

Differenzierter stellte sich die Entwicklung auf Teilmarktebene dar. Während in den peripheren Lagen sowohl der Flächenumsatz (plus 174.600 m<sup>2</sup>) als auch der Vermietungsumsatz (plus 104.800 m<sup>2</sup>) gegenüber 2015 deutlich zunahm, gingen der Flächenumsatz (minus 34.100 m<sup>2</sup>) und der Vermietungsumsatz (minus 32.900 m<sup>2</sup>) in den Zentrumslagen zurück.

Mit insgesamt 188 Abschlüssen war wie in den vergangenen Jahren ein Großteil der Anmietungen auf Unternehmen aus dem Beratungsbereich, dem Verarbeitenden Gewerbe sowie der IT-Branche zurückzuführen. Auch den überwiegenden Anteil am Flächenumsatz (circa 301.600 m<sup>2</sup>) generierten Unternehmen aus diesen Bereichen. Dabei entfielen auf lediglich 35 Abschlüsse des Verarbeitenden Gewerbes mehr als 206.000 m<sup>2</sup> Bürofläche.

## Mieten

Angesichts der ungebremsht hohen Nachfrage und des äußerst limitierten Angebotes – insbesondere im Neubausegment – ist bereits seit Ende des Jahres 2015 eine deutlich ansteigende Entwicklung der Mietpreise auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt festzustellen. In 2016 setzte sich dieser Trend fort und die Spitzenmiete stieg bis zum Ende des Jahres auf 23,00 €/m<sup>2</sup> an. Dies ist zugleich der höchste Stand, der jemals auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt verzeichnet werden konnte. Auch die Durchschnittsmiete erzielte mit 13,00 €/m<sup>2</sup> einen neuen Höchstwert, der im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt (12,10 €/m<sup>2</sup>) eine Zunahme um mehr als 7 % bedeutet.

## Angebot und Leerstand

Die rückläufige Entwicklung des Leerstands zeigt sich in der Baden-Württembergischen Landeshauptstadt weiterhin ungebremsht. So ging allein in den letzten drei Monaten des Jahres die verfügbare Angebotsfläche um weitere 20.000 m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorquartal zurück. Bei einem Flächenbestand von circa 7,7 Mio. m<sup>2</sup> konnte zum 31. Dezember daher ein Leerstand von lediglich circa 219.000 m<sup>2</sup> verzeichnet werden. Hieraus resultiert mit 2,8 % die niedrigste Leerstandsquote aller Top-7-Standorte in Deutschland sowie in Stuttgart die niedrigste Leerstandsquote seit dem Jahr 2002.

## Entwicklungsschwerpunkte

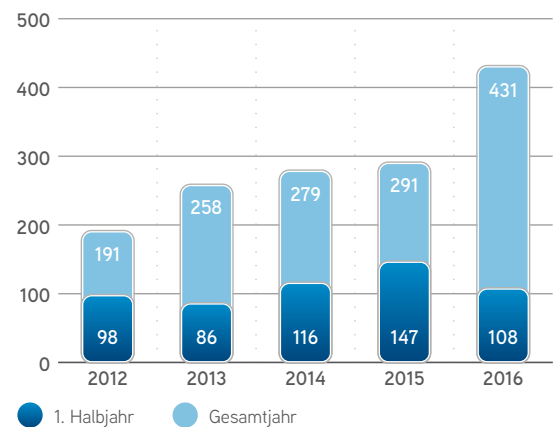
Wie bereits im Vorjahr entfiel das Gros der Projektentwicklungen in 2016 auf die peripheren Lagen. Die Vorvermietungsquoten lagen dabei auf gewohnt hohem Niveau. Insbesondere erhöhte sich in einigen Teilmärkten der Büroflächenbestand auch durch die Aktivität von Eigennutzern. Exemplarisch zu nennen sind hier ein IT-Zentrum von Robert Bosch mit rund 30.000 m<sup>2</sup> in Stuttgart-Feuerbach sowie die neue Firmenzentrale der Vector Informatik mit rund 21.000 m<sup>2</sup> in Stuttgart-Weilimdorf. Nicht durch einen Eigennutzer entwickelt wurde hingegen das SkyLoop mit rund 33.000 m<sup>2</sup> am Stuttgarter Flughafen. Hauptmieter des Anfang 2016 fertiggestellten Objektes ist die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft EY.



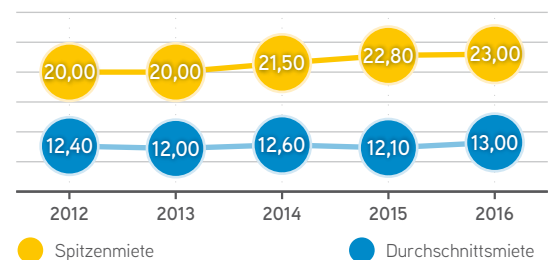
## Alexander Rutsch

Senior Consultant | Research  
+49 711 22733-395  
alexander.rutsch@colliers.com

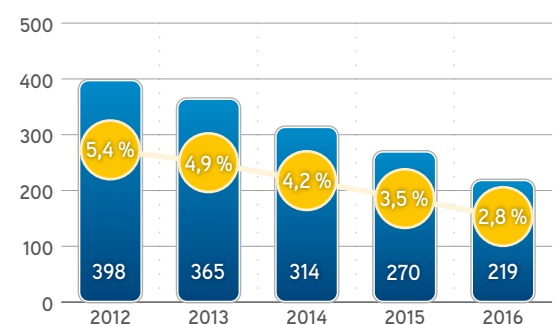
### Büroflächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



### Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m<sup>2</sup>)



### Leerstandsquote (in %) und Leerstand (in 1.000 m<sup>2</sup>)



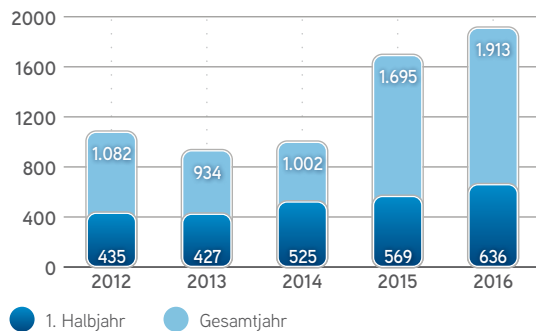
## Fazit und Prognose

Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt verzeichnete ein fulminantes Jahr 2016, mit neuen Rekordwerten beim Flächen- und Vermietungsumsatz, bei der Spitzen- und Durchschnittsmiete

sowie mit dem niedrigsten Leerstand seit 15 Jahren. Auch für das Jahr 2017 ist eine hohe Nachfrage zu erwarten, wobei der Flächenumsatz der begrenzten Anzahl von Angebotsflächen wieder abnehmen wird. Damit einhergehend wird das limitierte Angebot zu einem weiterhin hohen Mietpreisniveau führen.

Fast Facts	
INVESTMENT STUTTGART	
Transaktionsvolumen	1.913 Mio. €
Größte Käufergruppe	Opportunity Fonds / Private Equity Fonds 34 %
Größte Verkäufergruppe	Projektentwickler / Bauträger 24 %
Wichtigster Immobilientyp	Büro 61 %
Spitzenrendite Büro	3,90 %

## Transaktionsvolumen (in Mio. €)



## Investment

### Transaktionsvolumen

Mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von mehr als 1,9 Mrd. € steigerte sich der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt im Jahr 2016 nicht nur gegenüber dem bereits überdurchschnittlich lebhaften Vorjahr (knapp 1,7 Mrd. €), sondern übertraf auch das bisherige Rekordergebnis des Jahres 2007 (circa 1,8 Mrd. €) um gut 100 Mio. €. Zurückzuführen ist der hohe Wert insbesondere auf einen fulminanten Jahresabschluss, bei dem allein im 4. Quartal Immobilien im Wert von knapp 900 Mio. € den Besitzer wechselten. Dies ist zugleich der höchste jemals in Stuttgart erzielte Quartalswert. Über das gesamte Jahr 2016 wurden dabei insgesamt circa 80 Transaktionen erfasst, was gegenüber den Vorjahren ebenfalls eine Zunahme bedeutete.

### Käufer- und Verkäufergruppen

Auf Käuferseite zeigten sich mit einer gewerblichen Investitionssumme von rund 640 Mio. € Opportunity Fonds und Private Equity Fonds besonders aktiv. Zurückzuführen ist das hohe Anlagevolumen maßgeblich auf einige Käufe im dreistelligen Millionenbereich. Wie in den vergangenen Jahren entfiel mit rund 590 Mio. € zudem ein signifikanter Anteil am Transaktionsvolumen auf offene Immobilienfonds und Spezialfonds. Diese Investorengruppe zeigte sich insbesondere im risikoaversen Core- und Core Plus-Segment sehr aktiv.

Auf Verkäuferseite konnten Projektentwickler mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von rund 460 Mio. € den höchsten Anteil des Transaktionsvolumens auf sich vereinen. An zweiter Stelle folgen Immobilien AGs mit mehr als 340 Mio. €.

## Investitionsobjekte

Wie bereits in den Vorjahren war der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt des Jahres 2016 angebotsbedingt durch eine starke Dominanz der Assetklasse Büro geprägt. Sie stellten über 60 % des gewerblichen Transaktionsvolumens. An zweiter Stelle folgen gemischt genutzte Objekte und innerstädtische Geschäftshäuser mit einem Anteil von gut 13 % sowie Einzelhandelsobjekte mit gut 9 %. Wie bereits im Vorjahr konnten zudem Hoteltransaktionen einen signifikanten Anteil des Transaktionsvolumens auf sich vereinen. So wechselten insgesamt sieben Objekte mit einem Volumen von mehr als 120 Mio. € den Eigentümer. Darunter befanden sich das WYNDHAM am Stuttgarter Flughafen sowie das Aloft in der Stuttgarter Innenstadt.

## Investments im Fokus

Die beiden größten Transaktionen des Jahres konnten in der Stuttgarter Innenstadt registriert werden und waren Bestandteil eines von OfficeFirst gehaltenen milliardenschweren Portfolios, das die amerikanische Investmentgesellschaft Blackstone erwarb. Darüber hinaus ist der Verkauf des innerstädtischen Landmark Buildings „City Gate“ von Carlyle an den Investor EPH Eastern Property Holdings für mehr als 110 Mio. € zu nennen.

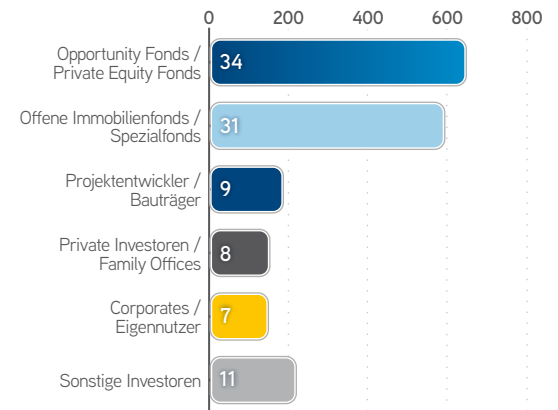
## Fazit und Prognose

Mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von über 1,9 Mrd. € konnte der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt im Jahr 2016 die überdurchschnittlichen Ergebnisse der Vorjahre noch einmal übertreffen. Dabei war das Jahr auf Käuferseite durch eine überdurchschnittlich hohe Aktivität ausländischer Investoren geprägt, die aufgrund des Erwerbs einiger großvolumiger Objekte knapp die Hälfte des Transaktionsvolumens auf sich vereinten.

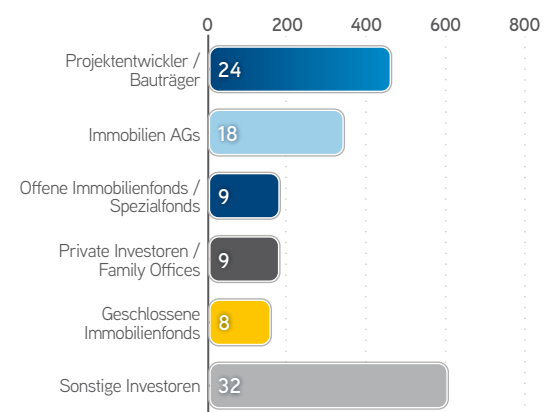
Mit der hohen Nachfrage und der reichlich vorhandenen Liquidität im Markt ging gegenüber dem Vorjahr aufgrund des weiterhin sehr limitierten Angebots insbesondere im Core- und Core Plus-Segment ein nochmals signifikanter Rückgang der Renditen einher. So konnten für innerstädtische Geschäftshäuser in 1-a-Lage zuletzt 3,3 % realisiert werden, innerstädtische Bürohäuser wurden in der Spitze zu 3,9 % gehandelt, im Logistikbereich liegt die Spitzenrendite aktuell bei 5,6 %.

Auch in 2017 wird das Angebot an geeigneten Investments hinter der Nachfrage zurückbleiben, wodurch das Renditeniveau auf niedrigem Niveau verharren wird. Die Haltedauern der Investments werden sich gegenüber den Vorjahren verlängern. Trotz der anhaltend hohen Liquidität im Markt ist angebotsbedingt ein Rückgang des Transaktionsvolumens zu erwarten.

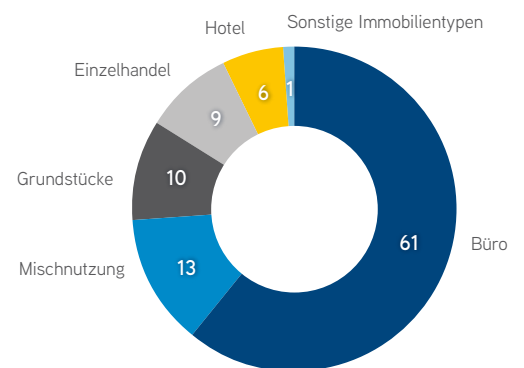
## Käufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



## Verkäufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



## Immobilientypen (Anteil in %)



# Glossar

## 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.

## Vermietungsumsatz

Der Vermietungsumsatz entspricht dem Flächenumsatz ohne Berücksichtigung eigengenutzter Flächen.

## Spitzenmiete

Die Spitzenmiete umfasst das oberste Preissegment mit einem Marktanteil von 3% des Vermietungsumsatzes (ohne Eigennutzer) in den abgelaufenen 12 Monaten und stellt aus der Anzahl der Mietabschlüsse den Median dar.

## Durchschnittsmiete

Zur Errechnung der Durchschnittsmiete werden die Mietpreise aller neu abgeschlossenen Mietverträge mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und daraus der Mittelwert berechnet.

## Leerstand

Zum Leerstand zählen alle Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten beziehbar sind.

## Spitzenrenditen

Die Spitzenrendite entspricht der (Brutto-) Anfangsrendite für Immobilien mit bester Qualität und Ausstattung in den absoluten Spitzenlagen am jeweiligen Immobilienmarkt.

# Kontakte



*Susanne Kiese*  
*Head of Research*  
susanne.kiese@colliers.com



*Peter Bigelmaier*  
*Head of Office Letting*  
peter.bigelmaier@colliers.com



*Ulf Buhlemann FRICS*  
*Head of Portfolio  
Investment & Advisory*  
ulf.buhlemann@colliers.com



*Ignaz Trombello MRICS*  
*Head of Investment*  
ignaz.trombello@colliers.com

## *Berlin*

Budapester Straße 50  
D – 10787 Berlin  
Tel. +49 30 202993-0

## *Düsseldorf*

Königsallee 60 C | Eingang Grünstraße  
D – 40212 Düsseldorf  
Tel. +49 211 862062-0

## *Frankfurt*

Thurn-und-Taxis-Platz 6  
D – 60313 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 719192-0

## *Hamburg*

Burchardstraße 17  
D – 20095 Hamburg  
Tel. +49 40 328701-0

## *München*

Dachauer Straße 63  
D – 80335 München  
Tel. +49 89 624294-0

## *Stuttgart*

Königstraße 5  
D – 70173 Stuttgart  
Tel. +49 711 22733-0

### Bildnachweise

Titelseite: Upper West, Berlin  
(Eigentümer: RFR Management GmbH, Projektentwickler: STRABAG Real Estate GmbH)  
Bildrechte Inhaber: Colliers International Berlin GmbH

### Bildnachweise Innenseiten

Seite 3 – Fotolia – Gordon Bussiek  
Seite 4 – Fotolia – 2mmedia  
Seite 5 – iStock – Johnny Greig  
Berlin – Palais Holler, Colliers International Berlin GmbH  
Düsseldorf – Fotolia – davis  
Frankfurt – Taunusturm from below, Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH – Klaus Helbig  
Hamburg – Europa-Passage, Allianz Real Estate GmbH – Henning Kreft Fotograf  
Köln – R. Classen/shutterstock.com  
München – Lenbachplatz, © Adrian Beck Photographer  
Stuttgart – Paulinenstraße 44-46, 70178 Stuttgart, © Adrian Beck Photographer  
Seite 38, 39 – Fotolia – Eisenhans

# 554 Büros in 66 Ländern auf 6 Kontinenten

Vereinigten Staaten: 153

Kanada: 34

Lateinamerika: 24

Asien / Pazifik: 231

EMEA: 112

## € 2,3

Milliarden

Umsatz weltweit

## € 103

Milliarden Transaktionsvolumen bei mehr als  
80.000 Investment- und Vermietungs-Deals

## 186

Millionen m<sup>2</sup>

unter Verwaltung

Über

## 16.000

Mitarbeiter

## Über Colliers International

*Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIG) (TSX: CIG) mit mehr als 16.000 Experten und 554 Büros in 66 Ländern tätig.*

[colliers.de](http://colliers.de)

Copyright © 2017 Colliers International.

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2017. Alle Rechte vorbehalten

### Ansprechpartner:

Susanne Kiese  
Head of Research | Deutschland  
+49 211 862062-47  
[susanne.kiese@colliers.com](mailto:susanne.kiese@colliers.com)

### Regionale Autoren:

Margit Lippold  
Director | Research | Berlin  
Lars Zenke  
Director | Research | Düsseldorf  
Laura Müller  
Senior Consultant | Research | Frankfurt  
Corinna Nürnberger  
Junior Consultant | Research | Hamburg  
Alexander de Oliveira Kaeding  
Associate Director | Research | München  
Tobias Seiler  
Associate Director | Research | München  
Alexander Rutsch  
Senior Consultant | Research | Stuttgart

### Colliers International Deutschland Holding GmbH

Dachauer Straße 65  
D - 80335 München

+49 89 624294 791

