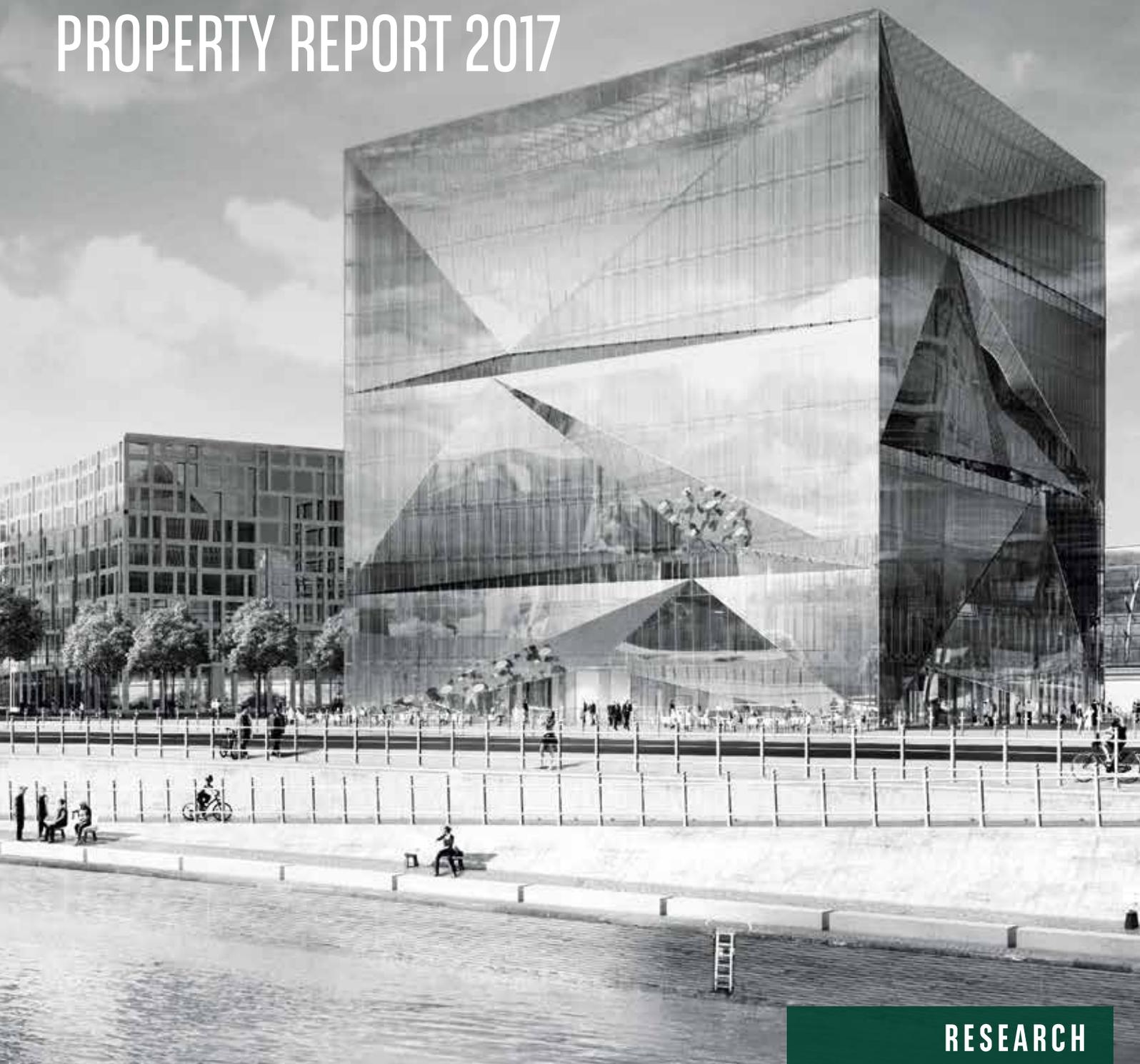


# BÜROMARKT DEUTSCHLAND PROPERTY REPORT 2017



RESEARCH



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel

# INHALT

Executive Summary.....	3
Die deutschen Bürostandorte im Überblick.....	5
Büro-Investment.....	10
Berlin.....	12
Düsseldorf.....	16
Essen.....	20
Frankfurt.....	24
Hamburg.....	28
Köln.....	32
Leipzig.....	36
München.....	40

# IMPRESSUM

**Herausgeber und Copyright:** BNP Paribas Real Estate GmbH  
**Bearbeitung:** BNP Paribas Real Estate Consult GmbH  
**Realisierung:** KD1 Designagentur, Köln

**Titelfoto:** cube berlin – CA Immobilien Anlagen AG  
**Stand:** Januar 2017  
**Auflage:** 4.500



Dieser Property Report ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

# EXECUTIVE SUMMARY

## Neuer Rekord beim bundesweiten Flächenumsatz

Der Büroflächenumsatz an den acht wichtigsten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München belief sich im Jahr 2016 auf insgesamt rund 3,72 Mio. m<sup>2</sup>. Damit liegt das Ergebnis um knapp 7 % über dem Vorjahresniveau.

## Fast alle großen Büromärkte toppen ihr Vorjahresergebnis

- ▶ In Berlin konnte das Ergebnis um 3 % auf 838.000 m<sup>2</sup> gesteigert werden. Die Hauptstadt führt damit erneut das Ranking aller Städte an.
- ▶ Die größte Umsatzsteigerung mit einem Plus von 47 % erzielt Köln mit 412.000 m<sup>2</sup>.
- ▶ Ebenfalls überaus positiv verlief die Entwicklung in Frankfurt mit 551.000 m<sup>2</sup> (+26 %).
- ▶ Zuwächse im einstelligen Prozentbereich verzeichnen die Standorte München mit 778.000 m<sup>2</sup> (+5 %) und Hamburg mit 543.000 m<sup>2</sup> (+3 %).

## Gesamtangebot reduziert sich weiter

- ▶ Das Gesamtangebot an Büroflächen ist über alle in die Analyse einbezogenen Standorte um rund 6 % auf 6,52 Mio. m<sup>2</sup> gesunken.
- ▶ Der Leerstand, welcher die wichtigste Angebotskomponente darstellt, hat sich fortlaufend abgebaut. Er reduziert sich über alle Standorte betrachtet um gut 9 % auf rund 5,63 Mio. m<sup>2</sup>.
- ▶ Die Flächen im Bau haben um knapp 12 % zugenommen und erreichen insgesamt ein Volumen von fast 1,8 Mio. m<sup>2</sup>. Dem Markt stehen davon noch rund 50 % zur Anmietung zur Verfügung.

## Spitzenmieten ziehen an allen großen Standorten an

- ▶ Die Spitzenmieten stiegen 2016 im Durchschnitt aller Standorte um 3 %.
- ▶ Zuwächse wurden in Berlin mit 14 % (28,50 €/m<sup>2</sup>), Köln mit 2 % (21,50 €/m<sup>2</sup>), Hamburg mit 2 % (26 €/m<sup>2</sup>), München mit 1 % (36 €/m<sup>2</sup>) sowie Frankfurt mit 1 % (38,50 €/m<sup>2</sup>) verzeichnet.
- ▶ In Essen und Leipzig blieben die Höchstmieten 2016 stabil.



## ANMERKUNGEN

Zum **Flächenumsatz** zählen die Flächen, die bis zum 31.12.2016 neu vermietet wurden. Ausschlaggebend ist der Vertragsabschluss, unabhängig vom Zeitpunkt des Bezugs. Die Fortsetzung bestehender Mietverträge oder die Wahrnehmung von Optionen schlägt sich in dieser Summe nicht nieder. Darüber hinaus wird der Flächenumsatz durch Eigentümer entsprechend der gjf-Definitionen einbezogen.

Die **Mieten** beziehen sich auf Verträge, die im Jahr 2016 abgeschlossen wurden. Es handelt sich um nominale Nettokaltmieten je Quadratmeter vermietbarer Fläche pro Monat.

Zum **Leerstand** zählen kurzfristig vermietbare Büroflächen in bestehenden Gebäuden und in Büro- und Geschäftshäusern, die bis zum 31.03.2017 beziehbar sind. Dazu gehören außerdem bis zum 31.12.2016 registrierte Bestandsflächen ohne vertragliche Bindung sowie nicht vermietete Neubauf Flächen, die für den Mieter ausgebaut werden müssen. Leerstände, in denen nach Fertigstellung keine Vermietungen erfolgt sind, werden bis zu 18 Monate als Neubauleerstandsflächen geführt.

Die **verfügbaren Flächen** werden berechnet aus:

$$\begin{aligned} & \text{Leerstand} \\ + & \text{ verfügbare im Bau befindliche Flächen} \\ = & \text{ verfügbare Flächen} \end{aligned}$$

**Projektierte Flächen** sind Flächen, für die eine Baugenehmigung vorliegt oder eine Erteilung bei entsprechender Antragstellung sehr wahrscheinlich ist.

# DIE DEUTSCHEN BÜROSTANDORTE IM ÜBERBLICK

## ➤ BESTER FLÄCHENUMSATZ ALLER ZEITEN

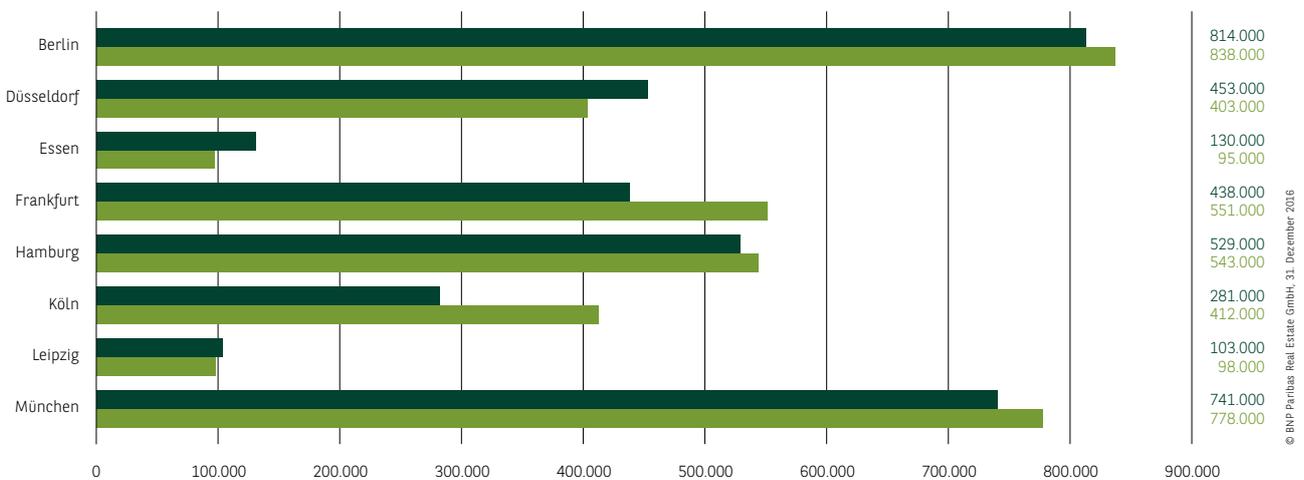
Im Jahr 2016 wurden an den acht wichtigsten deutschen Standorten (Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München) rund 3,72 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche umgesetzt. Damit liegt das Ergebnis nicht nur 7 % über dem Vorjahresniveau, sondern stellt auch das beste jemals registrierte Resultat dar, das den bisherigen Bestwert von 2007 übertrifft. Die bereits im gesamten Jahresverlauf zu beobachtende starke Nachfrage hat sich auch im Schlussquartal fortgesetzt: Allein in den letzten drei Monaten belief sich der Flächenumsatz auf über 1 Mio. m<sup>2</sup>. Wie dynamisch die Märkte waren, zeigt auch die Tatsache, dass der zehnjährige Durchschnitt um etwa 17 % überboten wurde. Die wichtigsten Ursachen für die sehr lebhaftere Nachfrage sind einerseits in der insgesamt positiven Konjunktorentwicklung, andererseits aber vor allem

in den weiter gestiegenen Beschäftigtenzahlen zu sehen, von denen vor allem der Dienstleistungssektor überproportional profitiert hat. Großverträge über 5.000 m<sup>2</sup> liegen mit einem Anteil von knapp 28 % leicht unter ihrem langjährigen Durchschnitt. Hierdurch wird unterstrichen, dass die starke Nachfrage von allen Marktsegmenten getragen wurde und nicht auf einen überproportionalen Anteil von Großverträgen zurückzuführen ist.

Fast alle großen Standorte haben zur Umsatzsteigerung beigetragen. An die Spitze gesetzt hat sich erneut Berlin mit 838.000 m<sup>2</sup> (+3 %), wobei der letztjährige Rekord wieder übertroffen wurde. Auf Platz zwei folgt München mit 778.000 m<sup>2</sup> (+5 %). Zwar ist hier keine neue Bestmarke zu verzeichnen, der zehnjährige Schnitt wurde aber trotzdem um 10 % über-

## FLÄCHENUMSATZ 2015 UND 2016

■ 2015 in m<sup>2</sup>, gesamt 3.489.000 m<sup>2</sup>    ■ 2016 in m<sup>2</sup>, gesamt 3.718.000 m<sup>2</sup>



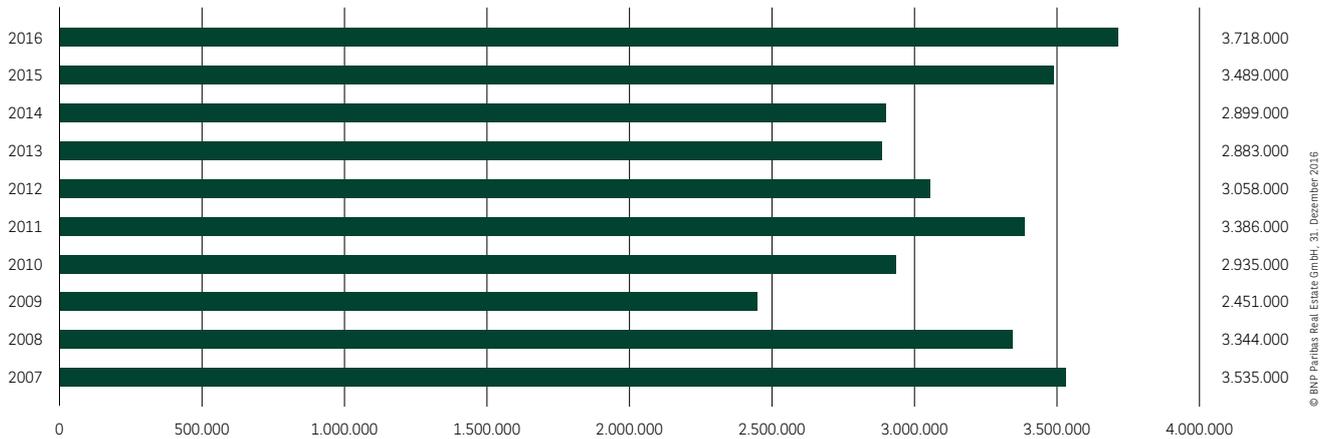
boten. Den dritten Rang zurückerobert hat Frankfurt, wo mit 551.000 m<sup>2</sup> (+26 %) das beste Resultat der letzten vier Jahre erzielt wurde und sich der bereits im Vorjahr zu erkennende Aufwärtstrend bestätigt hat. Obwohl Hamburg mit 543.000 m<sup>2</sup> (+3 %) den höchsten Umsatz der letzten acht Jahre registrieren kann, landet die Hansestadt knapp geschlagen auf Position vier. Aber auch hier lag das Resultat fast 9 % über dem zehnjährigen Schnitt. Die größte Steigerung verzeichnet Köln mit 47 %, wo 412.000 m<sup>2</sup> ein neues Allzeithoch bedeuten. Wesentlich dazu beigetragen hat ein Vertragsabschluss

der Zurich Versicherung über rund 60.000 m<sup>2</sup>. Der einzige größere Standort mit rückläufigem Umsatz ist Düsseldorf mit 403.000 m<sup>2</sup>. Allerdings konnte auch hier erst fünfmal in den vergangenen 20 Jahren der Wert von 400.000 m<sup>2</sup> überschritten werden. In Leipzig wurde mit 98.000 m<sup>2</sup> (-5 %) die magische Schwelle von 100.000 m<sup>2</sup> nur hauchdünn verfehlt. Spürbare Verluste musste lediglich Essen mit 95.000 m<sup>2</sup> (-27 %) hinnehmen, wofür vor allem fehlende Großabschlüsse verantwortlich sind: Im gesamten Jahr 2016 konnte kein Vertrag über 10.000 m<sup>2</sup> erfasst werden.

## GESAMTFLÄCHENUMSATZ AUSGEWÄHLTER BÜROSTANDORTE 2007 BIS 2016

Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München

■ in m²



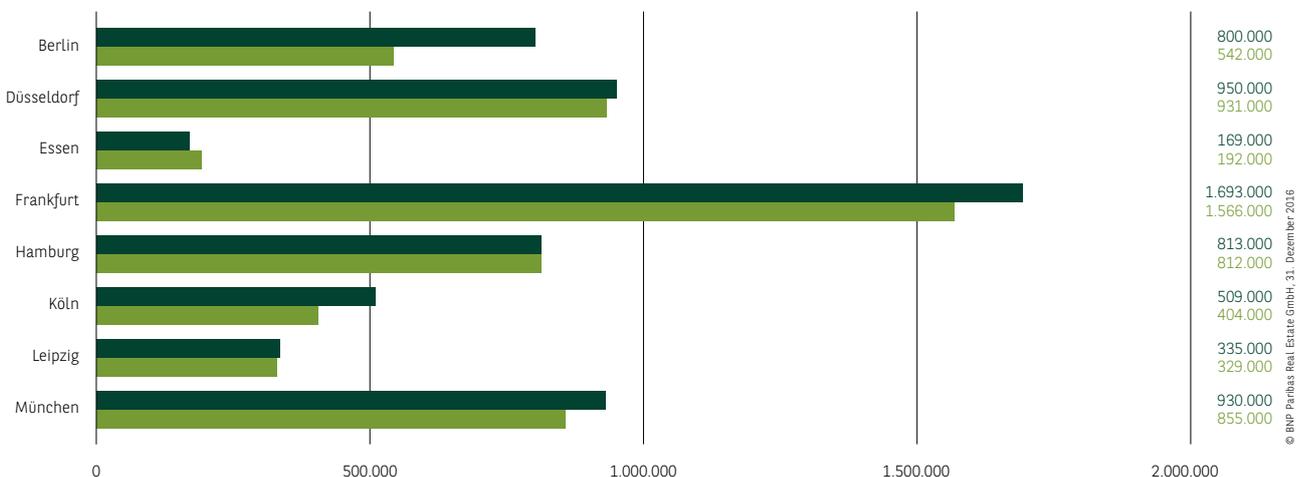
### ➤ GESAMTANGEBOT WEITER RÜCKLÄUFIG

Das gesamte Büroflächenangebot, also Leerstände plus verfügbare Flächen im Bau, ist auch 2016 weiter spürbar gesunken. Über alle Standorte liegt es aktuell bei gut 6,52 Mio. m² – rund 6 % unter dem Vorjahreswert. Damit wird der niedrigste Wert der letzten 15 Jahre erreicht. Den stärksten Abbau verzeichneten Köln (-18 %) und Berlin (-16 %). Für die Hauptstadt wurde mit 787.000 m² der niedrigste Wert aller Zeiten registriert.

Auch Hamburg weist mit 901.000 m² (-11 %) ein deutlich geringeres Angebot auf, das dem niedrigsten Wert seit dem Jahr 2000 entspricht. Rückgänge in ähnlicher Größenordnung sind in Düsseldorf (-6 %) und Frankfurt (-5 %) zu registrieren. Auch hier ist damit das geringste Angebot seit Anfang der 2000er-Jahre zu beobachten. In München (+2 %) und Leipzig (-1 %) bewegt sich das Volumen auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr, da hier die Flächen im Bau spürbar angezogen haben.

### LEERSTAND 2015 UND 2016

■ 2015 in m², gesamt 6.199.000 m² ■ 2016 in m², gesamt 5.631.000 m²

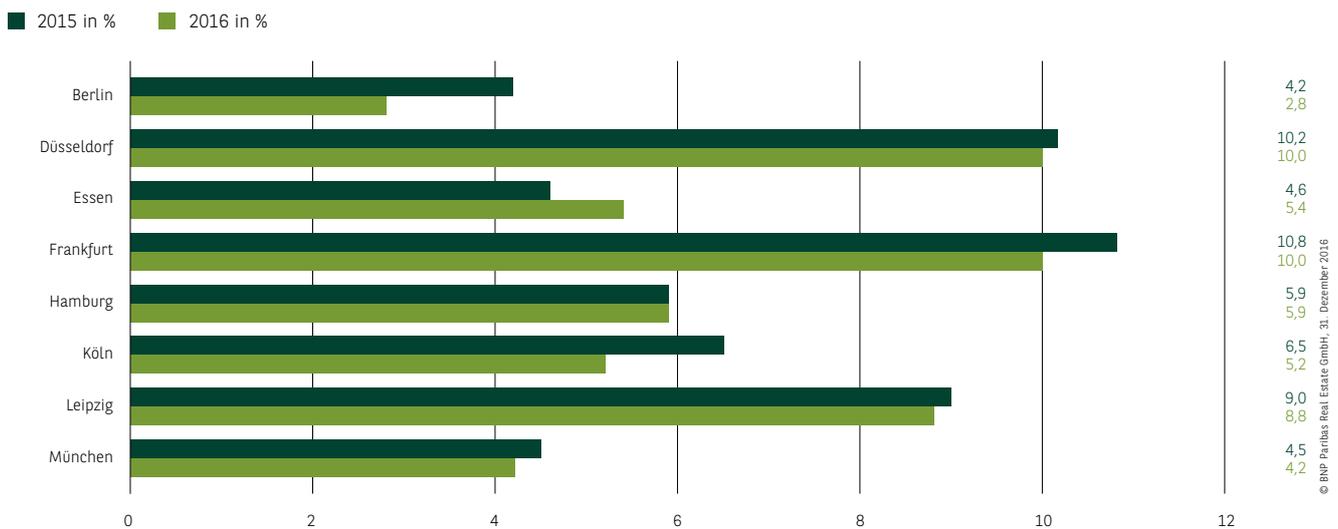


In der wichtigsten Angebotskomponente, dem Leerstand, hat sich der seit mittlerweile sechs Jahren zu beobachtende, kontinuierliche Leerstandsabbau weiter fortgesetzt. Mit rund 5,63 Mio. m<sup>2</sup> stehen an den großen Standorten insgesamt ca. 9 % weniger Büroflächen leer als vor einem Jahr. Dies ist der niedrigste Wert der letzten 15 Jahre. Problematisch zeigt sich mittlerweile die Situation in Berlin, wo der Leerstand im Jahresvergleich um fast ein Drittel auf 542.000 m<sup>2</sup> geschrumpft ist. Die Leerstandsrate liegt nur noch bei 2,8 %. Deutliche Rückgänge waren auch in Köln (-21 %), München (-8 %) und Frankfurt (-7,5 %) zu beobachten. Etwas geringer fiel der Leerstandsabbau in Düsseldorf und Leipzig aus, wo er sich jeweils auf rund 2 % belief. In Hamburg zeigt sich ein unverändertes

Niveau. Der einzige Standort mit deutlichem Anstieg ist Essen, wo er sich aufgrund einiger Refurbishments, die dem Markt wieder zugeführt wurden, um 14 % erhöht hat.

Im Gegensatz zum Leerstand verzeichnet die zweite Angebotskomponente, die Flächen im Bau, einen spürbaren Anstieg. Mit aktuell 1,8 Mio. m<sup>2</sup> liegt das Volumen über alle Standorte knapp 12 % über dem Vorjahreswert. Vor dem Hintergrund, dass sich in einigen Städten insbesondere die modernen Flächen in den gefragten Lagen erheblich verknappt haben, ist diese Entwicklung zu begrüßen. Mit Ausnahme von Hamburg, wo sich das Volumen halbiert hat, und Frankfurt, wo der Rückgang (-1 %) eher bescheiden ausfiel, weisen alle

**LEERSTANDSRATEN 2015 UND 2016**



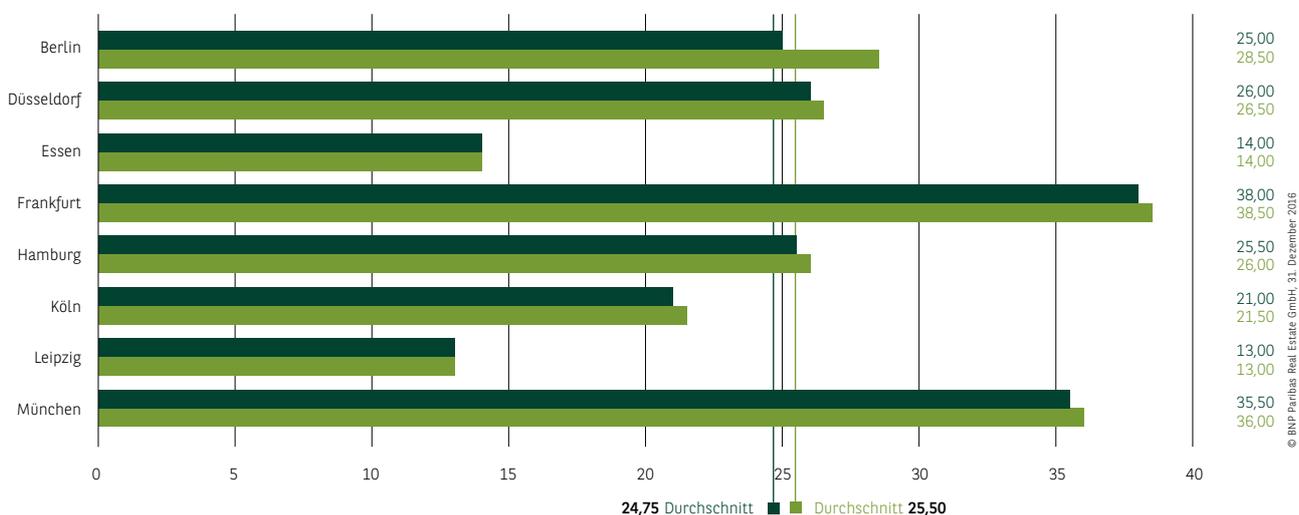
Städte deutliche Steigerungen auf. Am stärksten fällt dieser Zuwachs in Essen aus (+71 %). Aber auch München (+56 %) und Düsseldorf (+42 %) weisen eine spürbare Zunahme auf. Etwas niedriger liegt das Wachstum in Berlin (+35 %) und Köln (+25 %). Trotz dieser dynamischen Entwicklung bewegt sich das Bauvolumen insgesamt immer noch 7 % unter dem zehnjährigen Schnitt. Die unter Nachfrageaspekten wichtigere Kenngröße der dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehenden Flächen hat sich ebenfalls positiv entwickelt. Hier fiel der Anstieg über alle Städte mit knapp 17 % sogar noch stärker aus. Mit 890.000 m<sup>2</sup> fällt die Hälfte des Bauvolumens in diese Kategorie. Auch dies stellt im langfristigen Vergleich einen vergleichsweise moderaten Wert dar, der knapp 3 % unter dem 15-jährigen Durchschnitt liegt.

**MIETEN LEGEN AN ALLEN GROSSEN STANDORTEN ZU**

Mit Ausnahme von Essen (14 €/m<sup>2</sup>) und Leipzig (13 €/m<sup>2</sup>), die stabil geblieben sind, weisen alle Städte Zuwächse bei den Spitzenmieten auf. Outperformer ist auch hier Berlin, wo die Höchstmiete in den vergangenen zwölf Monaten um 14 % auf aktuell 28,50 €/m<sup>2</sup> gestiegen ist. Um fast 2,5 % angezogen hat der Wert in Köln (21,50 €/m<sup>2</sup>). Aber auch in Hamburg (26 €/m<sup>2</sup>; +2 %) und Düsseldorf (26,50 €/m<sup>2</sup>; +2 %) geht der Trend weiter aufwärts. Gleiches gilt für München, wo die Spitzenmiete um gut 1 % auf jetzt 36 €/m<sup>2</sup> angezogen hat. Auch in Frankfurt spiegelt sich die gute Nachfrageentwicklung in einem Anstieg der Spitzenmiete um gut 1 % auf aktuell 38,50 €/m<sup>2</sup> wider. Neben den Höchstmieten haben in vielen Städten auch die Durchschnittsmieten zugelegt.

## HÖCHSTMIETEN 2015 UND 2016

■ 2015 in €/m<sup>2</sup> ■ 2016 in €/m<sup>2</sup>



### ► PERSPEKTIVEN 2017: ERNEUT ÜBERDURCHSCHNITTLICHES JAHR ZU ERWARTEN

Auch wenn das Wirtschaftswachstum 2017 etwas geringer ausfallen soll als im Vorjahr, deutet alles auf eine insgesamt stabile konjunkturelle Entwicklung hin. Berücksichtigt man weiter, dass sich die Zahl der Erwerbstätigen auf Rekordniveau bewegt und die Arbeitslosigkeit erneut gesunken ist, spricht vieles für gute Rahmenbedingungen auf den Büromärkten. Dies gilt umso mehr, da die Dienstleistungsbranche wesentlich zur positiven Entwicklung beiträgt. Ins Bild passt auch der Anstieg des Ifo-Konjunkturindex, der bei der aktuellen Geschäftslage sogar den höchsten Stand seit Februar 2012 erreicht hat. Vor diesem Hintergrund zeichnet sich auch für 2017 ein überdurchschnittlicher Flächenumsatz ab. Allerdings bestehen auch Risiken, deren Eintrittswahrscheinlichkeit niemand seriös voraussagen kann. Hierzu zählen eine stärker protektionistische Politik der USA, Turbulenzen durch den Brexit oder eine Ausweitung der italienischen Bankenkrise. Das wahrscheinlichste Szenario ist allerdings, dass bremsende Einflüsse wenn überhaupt, dann eher in moderatem Umfang gegen Ende des

Jahres spürbar werden könnten. Erwartet wird deshalb ein Flächenumsatz, der deutlich über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre liegen dürfte. Auch die Mietpreise werden in mehreren Städten weiter leicht ansteigen.

Die Perspektiven lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Vor dem Hintergrund der skizzierten gesamtwirtschaftlichen Aussichten spricht alles dafür, dass die Büromärkte auch 2017 ein überdurchschnittliches Ergebnis erzielen werden.
- Die Leerstände werden an einigen Standorten weiter sinken, sodass sich der teilweise bereits bestehende Angebotsengpass an modernen Flächen weiter verschärfen wird.
- Die weiterhin hohe Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot wird die Mieten in mehreren Städten weiter steigen lassen. Dies gilt in besonderem Maße für Berlin aber auch für München.

BÜROMARKT-KENNZAHLEN

Mietpreis (€/m²)	Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)						Flächen im Bau (m²)				Flächenangebot (m²)			
		gesamt	modern	normal	unsaniert	fertig	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert	Leerstandsrate				
Höchstpreis*	2016	gesamt	davon Erstbezug	gesamt	davon Erstbezug	gesamt	davon Erstbezug	2017	ab 2018	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert	Leerstandsrate	
1	2	3=(4+6+8)	4	5	6	7	8	9	10	11=(9+10)	12	13=(3+12)	14	15	
Berlin	28,50	838.000	542.000	173.000	14.000	351.000	9.000	18.000	153.000	217.000	370.000	245.000	787.000	1.084.000	2,8 %
Düsseldorf	26,50	403.000	931.000	253.000	29.000	665.000	10.000	13.000	95.000	116.000	211.000	31.000	962.000	425.000	10,0 %
Essen	14,00	95.000	192.000	27.000	2.000	154.000	0	11.000	73.000	47.000	120.000	36.000	228.000	247.000	5,4 %
Frankfurt	38,50	551.000	1.566.000	764.000	154.000	788.000	23.000	14.000	121.000	162.000	283.000	164.000	1.730.000	1.405.000	10,0 %
davon gif-Gebiet	38,50	514.000	1.221.000	678.000	152.000	531.000	22.000	12.000	104.000	162.000	266.000	149.000	1.370.000	922.000	10,6 %
Hamburg	26,00	543.000	812.000	238.000	89.000	500.000	0	74.000	104.000	104.000	208.000	89.000	901.000	1.280.000	5,9 %
Köln	21,50	412.000	404.000	114.000	33.000	272.000	2.000	18.000	69.000	104.000	173.000	47.000	451.000	306.000	5,2 %
Leipzig	13,00	98.000	329.000	54.000	0	213.000	0	62.000	25.000	13.000	38.000	16.000	345.000	183.000	8,8 %
München	36,00	778.000	855.000	235.000	20.000	620.000	0	0	165.000	233.000	398.000	262.000	1.117.000	361.000	4,2 %
<b>Total 2016</b>	<b>3.718.000</b>	<b>5.631.000</b>	<b>1.858.000</b>	<b>341.000</b>	<b>3.563.000</b>	<b>44.000</b>	<b>210.000</b>	<b>805.000</b>	<b>996.000</b>	<b>1.801.000</b>	<b>890.000</b>	<b>6.521.000</b>	<b>5.291.000</b>		
<b>Total 2015</b>	<b>3.489.000</b>	<b>6.199.000</b>	<b>1.945.000</b>	<b>345.000</b>	<b>3.973.000</b>	<b>46.000</b>	<b>281.000</b>	<b>960.000</b>	<b>652.000</b>	<b>1.612.000</b>	<b>763.000</b>	<b>6.962.000</b>	<b>6.034.000</b>		
Differenz	229.000	-568.000	-87.000	-4.000	-410.000	-2.000	-71.000	-155.000	344.000	189.000	127.000	-441.000	-743.000		
Prozentuale Veränderung	6,6 %	-9,2 %	-4,5 %	-1,2 %	-10,3 %	-4,3 %	-25,3 %	-16,1 %	52,8 %	11,7 %	16,6 %	-6,3 %	-12,3 %		

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

# BÜRO-INVESTMENT

## ERNEUT SEHR HOHER INVESTMENTUMSATZ

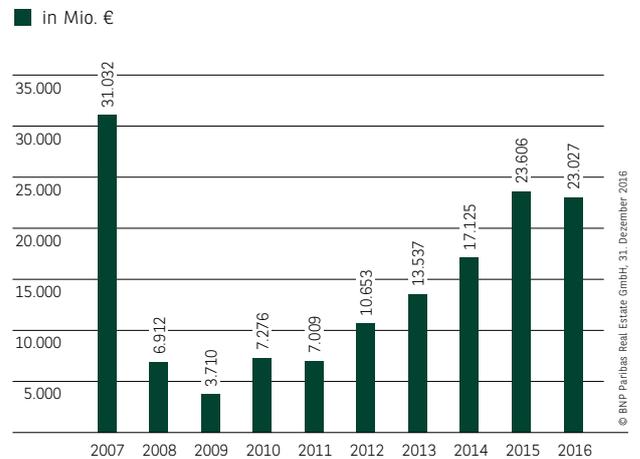
Mit einem Transaktionsvolumen von gut 23 Mrd. € stellten Büros auch 2016 die wichtigste Assetklasse dar und trugen 44 % zum gewerblichen Investmentumsatz bei. Gegenüber dem Vorjahr ist das Volumen lediglich um gut 2 % gesunken, wofür ausschließlich ein zu geringes Angebot verantwortlich ist. Das Investoreninteresse ist dagegen weiterhin sehr hoch, nicht zuletzt aufgrund neuer Rekorde beim Flächenumsatz. Die Tatsache, dass es sich um das drittbeste Resultat der Geschichte handelt und der zehnjährige Schnitt um 60 % übertroffen wurde, unterstreicht aber, dass es sich um ein außergewöhnliches Ergebnis handelt. Rund 75 % des Umsatzes entfallen auf Einzelverkäufe, die 17,23 Mrd. € beitragen; nur 5 % weniger als im Vorjahr. Die Zahl großvolumiger Deals im dreistelligen Millionenbereich ist von 37 (2015) auf 26 gesunken, wodurch das zu geringe Angebot belegt wird. Trotzdem gab es eine Reihe außergewöhnlicher Transaktionen. Hierzu gehören u. a. die Verkäufe des Commerzbank Tower und des TaunusTurm in Frankfurt sowie der Highlight Towers in München. Paketverkäufe kommen auf gut 5,79 Mrd. €, was einem Plus von 5 % entspricht. Der Anteil ausländischer Investoren liegt bei knapp 46 % und damit auf Vorjahresniveau.

## TOP-STANDORTE WIEDER AM BELIEBTESTEN

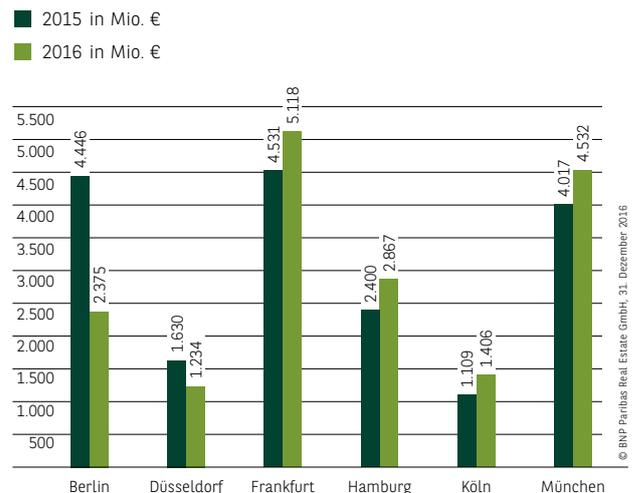
An den Big-Six-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München) verlief die Entwicklung ähnlich. Mit 17,53 Mrd. € wurde das Vorjahresergebnis um gut 3 % verfehlt. Rund drei Viertel des Umsatzes entfallen auf diese Metropolen. In den einzelnen Städten stellt sich die Situation aber differenziert dar. An die Spitze gesetzt hat sich Frankfurt mit 5,12 Mrd. € (+13 %), gefolgt von München mit 4,53 Mrd. € (+13 %). Auch Hamburg konnte deutlich zulegen (+19 %) und komplettiert mit 2,87 Mrd. € das Führungstrio. Der Shooting-Star der letzten Jahre, Berlin, büßte dagegen 47 % ein und landet mit 2,38 Mrd. € diesmal nur auf Rang vier. Gerade hier fehlte es an Angebot, insbesondere im Core-Segment. Den höchsten Zuwachs verzeichnete Köln mit +27 % auf 1,41 Mrd. €, wohingegen in Düsseldorf (1,23 Mrd. €) 24 % weniger investiert wurden.

Standorte außerhalb der Big Six verzeichneten einen Anstieg um 16 % und kommen auf ein Volumen von 3,69 Mrd. €. Zu berücksichtigen ist aber, dass rund ein Viertel hiervon auf Stuttgart entfällt, wo erneut ein sehr gutes Resultat erzielt wurde. An B-Standorten über 250.000 Einwohner wurden 2,67 Mrd. € umgesetzt (+13 %) und in Städten zwischen 100.000 und 250.000 Einwohner 789 Mio. € (+61 %). Kleinere Standorte standen mit

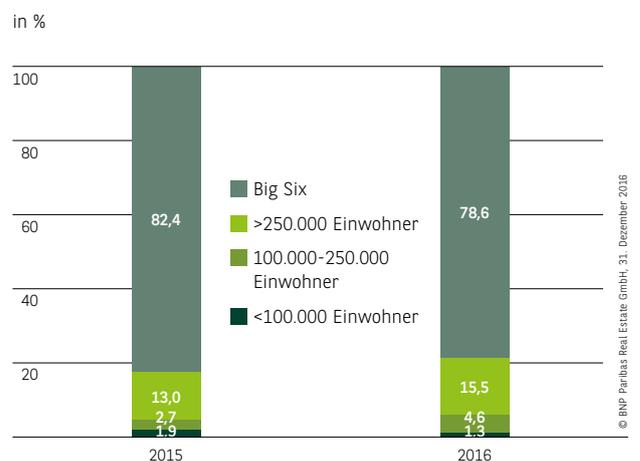
## BÜRO-INVESTMENTS IN DEUTSCHLAND



## BÜRO-INVESTMENTS IN DEN BIG SIX



## BÜRO-INVESTMENTS NACH STÄDTEGRÖSSEN\*



\* ohne Portfoliodeals

230 Mio. € (-32 %) kaum im Fokus. Der immer wieder angeführte Trend zu B-Standorten lässt sich mit diesen Zahlen auch für 2016 nicht untermauern.

➤ **GRÖSSENSTRUKTUR INSGESAMT UNVERÄNDERT**

Die Verteilung des Umsatzes über die einzelnen Größenklassen zeigt sich 2016 ausgesprochen stabil. Rund die Hälfte des Transaktionsvolumens entfällt auf große Deals über 100 Mio. €. Aber auch alle übrigen Kategorien tragen erheblich zum Gesamtergebnis bei. Den stärksten Zuwachs (+18 %) verzeichneten Deals zwischen 10 und 25 Mio. €

➤ **VIER INVESTORENGRUPPEN DOMINIEREN**

Insgesamt kommen vier Investorengruppen auf zweistellige Umsatzanteile und tragen zwei Drittel zum Ergebnis bei. Angeführt wird die Rangliste von Equity/Real Estate Funds mit einem Anteil von 22 %. Hier schlägt sich insbesondere der Ankauf des Officefirst-Portfolios nieder. Auf den weiteren Plätzen folgen Spezialfonds (17 %), Pensionskassen (14 %) sowie Investment Manager (knapp 13 %).

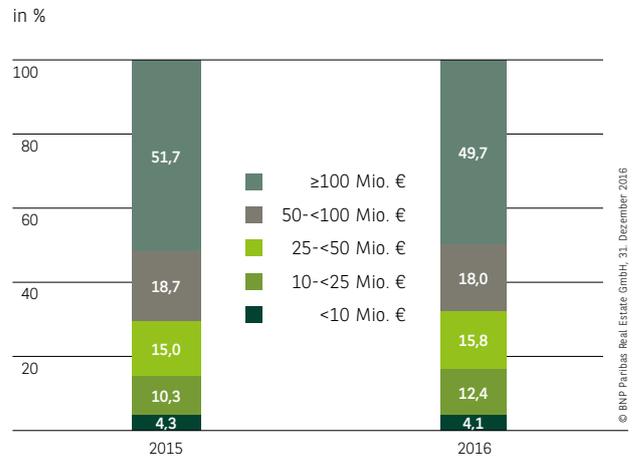
➤ **WEITERER RENDITERÜCKGANG**

Das große Investoreninteresse bei gleichzeitig begrenztem Angebot hat die Renditen weiter sinken lassen. In den letzten zwölf Monaten haben die Spitzenrenditen in den großen Städten durchschnittlich um fast 55 Basispunkte nachgegeben. Am teuersten sind München und die Hauptstadt, die im letzten Quartal aufgeschlossen hat. Aktuell sind hier jeweils 3,30 % anzusetzen. Auf Rang drei folgt Hamburg mit 3,40 % vor Frankfurt mit 3,80 %. Nur unwesentlich günstiger sind die rheinischen Metropolen Düsseldorf und Köln mit 3,85 %.

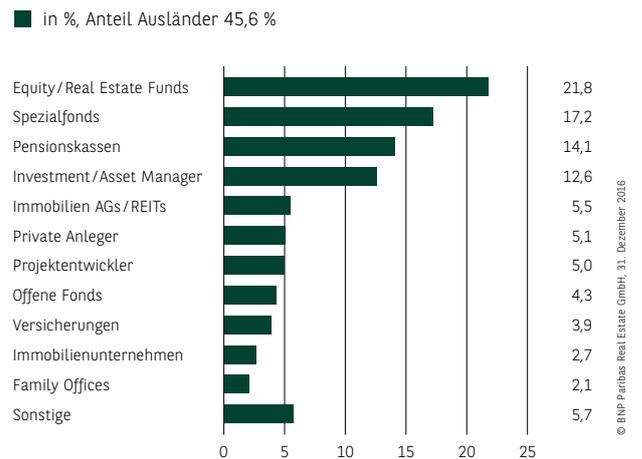
➤ **PERSPEKTIVEN**

Aus heutiger Sicht deutet alles daraufhin, dass auch 2017 ein ausgesprochen erfolgreiches Investmentjahr wird. Das Investoreninteresse ist unverändert hoch und das erste Quartal wird aufgrund einer Vielzahl bereits kurz vor Abschluss stehender Deals vermutlich eines der besten der letzten zehn Jahre werden. Hierbei spielen auch die guten Büroflächenumsätze und rückläufigen Leerstände eine wichtige Rolle. Im wahrscheinlichsten Szenario ist deshalb davon auszugehen, dass ein ähnliches Ergebnis wie 2016 erzielt werden kann, wobei das letztendliche Volumen auch vom verfügbaren Angebot abhängen wird. Auch bei den Renditen ist ein weiteres, leichtes Nachgeben nicht auszuschließen.

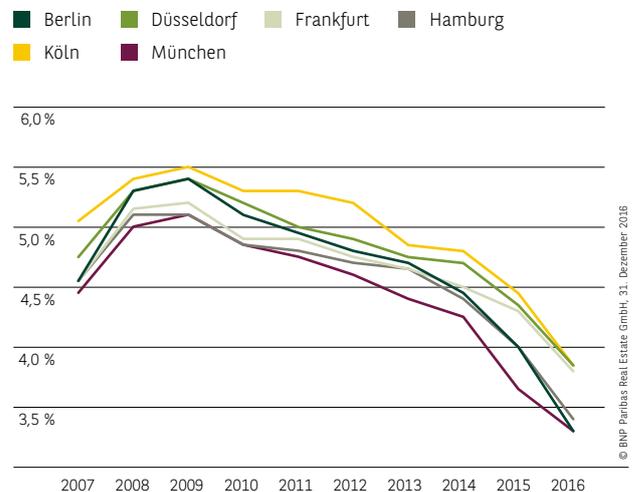
**BÜRO-INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN**



**BÜRO-INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN**



**ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN IN DEN BIG SIX**



# BERLIN

## BOOMTOWN BERLIN

Der Berliner Büromarkt bleibt auch im letzten Quartal 2016 äußerst dynamisch, sodass sich der Flächenumsatz zum Jahresende auf rund 838.000 m<sup>2</sup> summiert. Damit konnte der erst im Vorjahr aufgestellte Rekord von 814.000 m<sup>2</sup> direkt wieder geknackt werden (+3%). Im bundesweiten Vergleich verteidigt die Hauptstadt die Spitzenposition vor München mit 778.000 m<sup>2</sup> sowie Frankfurt (551.000 m<sup>2</sup>) und Hamburg (543.000 m<sup>2</sup>). Erfreulicherweise liegen dem Top-Resultat jedoch nicht nur einige wenige Großabschlüsse zu Grunde – auch wenn mit dem 42.000 m<sup>2</sup> großen Axel-Springer-Campus, mit dessen Bau nun begonnen wurde, einer der größten Abschlüsse der letzten Dekade verzeichnet wurde. Tatsächlich aber blieb der Umsatz in der Kategorie über 10.000 m<sup>2</sup> insgesamt deutlich unter dem Vorjahresergebnis zurück.

## ZENTRALE LAGEN IM FOKUS

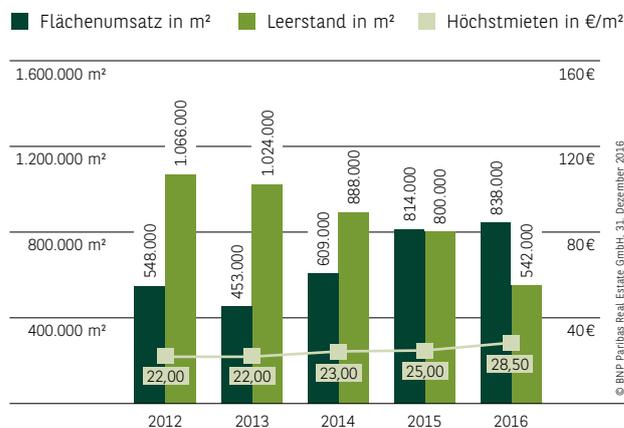
Die Nachfrage konzentriert sich nach wie vor stark auf die zentralen Topcity- und Citylagen: So entfällt derzeit mit 45 % der Löwenanteil auf die Citylagen, die ihren Vorsprung um 6 Prozentpunkte ausbauen konnten. Aber auch die Topcity-Lagen haben gegenüber dem Vorjahr deutlich zugelegt und sind nun mit 22 % (+8 Prozentpunkte) die zweitstärkste Lage im Marktgebiet. Die weniger zentralen Cityrand- und Nebenlagen haben demgegenüber weniger Flächenumsatz auf sich vereinen können: Sie kommen nur noch auf 19 % (-9 Prozentpunkte) bzw. 13 % (-5 Prozentpunkte). Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch auch, dass gerade in diesen Teilmärkten der Anteil der besonders nachgefragten, modernen Flächen äußerst gering ist. Während in der Topcity noch zwei Drittel des Flächenumsatzes auf moderne Flächen entfallen, liegt der Anteil in den Cityrandlagen bei gerade einmal 23 %, bzw. 15 % in den Nebenlagen.

## ALLE FLÄCHENGRÖSSEN WERDEN NACHGEFRAGT

Trotz einiger außergewöhnlicher Abschlüsse basiert das Ergebnis auf einer breiten Nachfrage über alle Größenklassen. Mit Ausnahme des kleinsten Flächensegments unter 200 m<sup>2</sup> sind die Beiträge der Größenklassen sehr nah beieinander. So liegen die beiden mittleren Kategorien von 500 bis 2.000 m<sup>2</sup> mit rund 18 % in Führung, gefolgt von Verträgen zwischen 5.000 und 10.000 m<sup>2</sup> (17 %). Hier war das Geschehen deutlich reger als zuvor, während die Klasse über 10.000 m<sup>2</sup> mehr als ein Viertel unter dem Vorjahresniveau bleibt (Anteil 16 %). Darüber hinaus entfallen rund 13 % auf die Kategorien 200 bis 500 m<sup>2</sup> und 2.000 bis 5.000 m<sup>2</sup>.

## ENTWICKLUNG FLÄCHENUMSATZ,

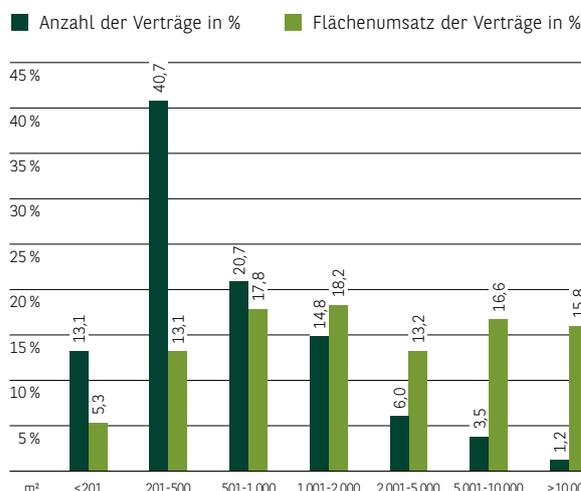
### LEERSTAND UND HÖCHSTMIETEN IN BERLIN



## BEDEUTENDE VERTRAGSABSCHLÜSSE IN BERLIN

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
2.4	Axel-Springer SE	42.000
1.2	Bundesministerium für Gesundheit	27.200
2.6	Berliner Immobilienmanagement/ Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten	16.800
2.8	Berliner Volksbank	12.900
2.1	KPMG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	11.900
1.2	Einstein Stiftung	11.100
3.1	Zalando SE	10.800
2.6	Telecolumbus	9.400
2.3	Google Germany	8.800

## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN BERLIN



➤ **SONSTIGE DIENSTLEISTUNGEN WIEDER NACHFRAGER NR. 1**

Auf der Nachfrageseite positionieren sich die in Berlin traditionell starken sonstigen Dienstleistungen bereits das sechste Jahr in Folge auf Platz eins. Ihr Anteil beträgt fast 20 %, die Bedeutung für den Markt wird jedoch klarer mit Blick auf die Anzahl der Abschlüsse: Bei nahezu jedem dritten Vertrag stand diese Branche auf der Nachfrageseite. Gleichauf mit jeweils gut 16 % liegen die IuK-Technologien – ebenfalls in Berlin eine besonders starke Nachfragegruppe – sowie die öffentliche Verwaltung. Deutlich im zweitstelligen Bereich ist darüber hinaus die Branche Medien und Werbung, die rund 13 % des Ergebnisses stellt und sich im Vorjahresvergleich um mehr als 6 Prozentpunkte verbessert. Hier spiegelt sich auch der Baubeginn des Axel-Springer-Campus wider. Wesentliche Beiträge, wenn auch im einstelligen Bereich, leisteten Beratungsgesellschaften mit knapp 9 %, Lobbyisten (fast 6 %) sowie Handelsunternehmen und Banken/Finanzdienstleister (jeweils rund 5 %).

➤ **LEERSTAND DURCHBRICHT DIE 3%-MARKE**

Flächen auf dem Berliner Büromarkt werden immer knapper. Im Vorjahresvergleich hat sich das Volumen kurzfristig verfügbarer Flächen um nahezu ein Drittel reduziert. Besonders drastisch fällt der Rückgang in den zentralen Lagen der Topcity und der City aus. Der Großteil des Leerstands, rund 45 %, befindet sich in den Nebengebieten. Der Anteil moderner Leerstandsflächen liegt aktuell bei rund 32 % und damit zwar etwas höher als zum Vorjahreszeitpunkt, jedoch grundsätzlich auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Leerstandsquote im Markt ist binnen Jahresfrist rasant gesunken und hat mit 2,8 % nicht nur die 4%-Marke, sondern mittlerweile sogar die 3%-Marke durchbrochen.

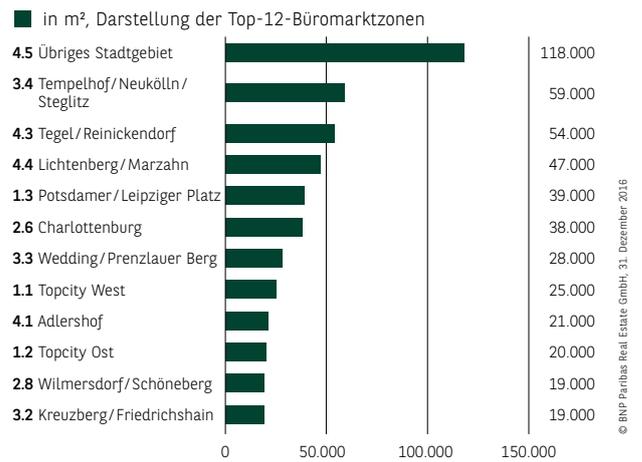
➤ **BAUVOLUMEN ERHÖHT, ABER NICHT GENUG**

Auch wenn Projektentwickler mittlerweile das Bauvolumen hochgefahren haben, reicht dies bei Weitem nicht, um die hohe Nachfrage nach modernen Flächen zu bedienen. Zum Jahresende 2016 befanden sich rund 370.000 m<sup>2</sup> im Bau, davon sind rund 245.000 m<sup>2</sup> noch verfügbar. Da hiervon jedoch nur gut ein Viertel im Laufe des Jahres 2017 fertig wird, müssen potenzielle Mieter auf den Großteil dieser Flächen noch etwas länger warten. Vor dem Hintergrund des Mangels an Bestandsflächen werden dennoch zunehmend Anmietungen in Projekten verzeichnet. Das insgesamt verfügbare Flächenangebot (Leerstand plus verfügbare Flächen im Bau) ist im Jahresvergleich durch den erheblichen Leerstandsrückgang auf 787.000 m<sup>2</sup> (-16 %) gesunken.

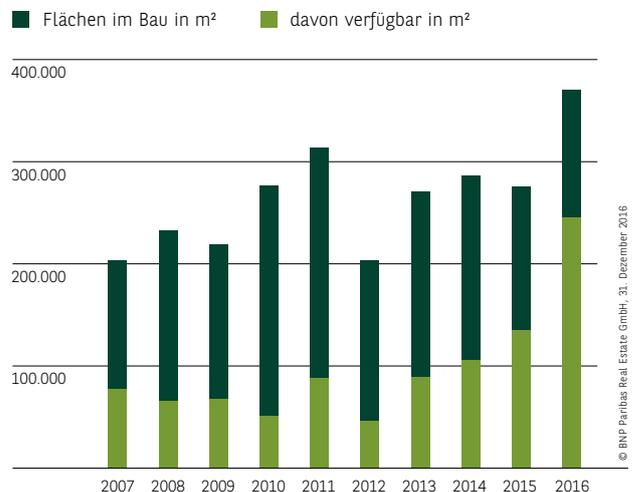
**FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN BERLIN**



**LEERSTAND NACH LAGEN IN BERLIN**



**FLÄCHEN IM BAU IN BERLIN**



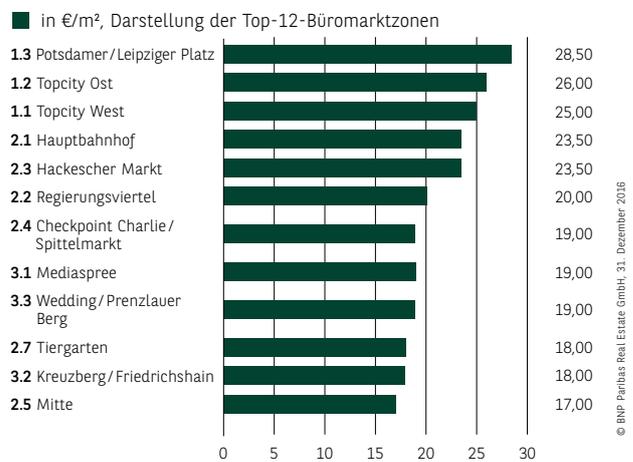
### ➤ HÖCHSTMIETE STEIGT AUF 28,50 €/m<sup>2</sup>

Die anhaltend hohe Nachfrage in Zusammenhang mit der angespannten Angebotsituation hat zu einer rasanten Mietentwicklung geführt, die sich sowohl über die Höchst- als auch die Durchschnittsmiete erstreckt. So stieg die Spitzenmiete in den vergangenen 12 Monaten um stolze 14 % auf 28,50 €/m<sup>2</sup> und ist damit nicht mehr weit vom Niveau des New-Economy-Booms entfernt (knapp 31 €/m<sup>2</sup>). Erzielt wird sie wie zuvor am Potsdamer/Leipziger Platz. Aber auch in nahezu allen übrigen Teilmärkten weisen die Spitzenmieten zweistellige Zuwachsraten auf. Eine ganz ähnliche Entwicklung ist bei den Durchschnittsmieten in den jeweiligen Teilmärkten zu registrieren: Mittlerweile gibt es kaum noch Lagen, in denen Büros durchschnittlich für unter 10 €/m<sup>2</sup> zu haben sind. Unter den begehrten Premiumlagen Topcity West und Topcity Ost, Potsdamer/Leipziger Platz sowie Hauptbahnhof weist nur noch die Topcity West eine Durchschnittsmiete von weniger als 20 €/m<sup>2</sup> auf.

### ➤ RAHMENBEDINGUNGEN WEITER POSITIV

Berlin präsentiert sich als äußerst gesunder Büromarkt und manifestiert sich nicht nur zunehmend als bundesweit wichtigster Bürostandort, sondern gewinnt auch im internationalen Vergleich immer mehr an Bedeutung. Mit dem Nachfragezuwachs hat mittlerweile auch die spekulative Bautätigkeit wieder etwas angezogen, nichtsdestotrotz liegen die verfügbaren Flächen im Bau immer noch bei weniger als der Hälfte des Volumens des Jahres 2000. Die Tatsache, dass das Volumen der kurzfristig verfügbaren Flächen gerade einmal 542.000 m<sup>2</sup> umfasst und damit weniger als zwei Drittel des aktuellen Flächenumsatzes erreicht, verdeutlicht, welche Bedeutung der Bautätigkeit zukommt. Zudem erschwert dies die Prognose hinsichtlich der weiteren Entwicklung des Flächenumsatzes für 2017, da dieser durch die Angebotsseite begrenzt werden könnte. Als relativ sicher gilt aber, dass mit weiter zu geringer Bautätigkeit und sinkendem Angebot im Bestand die Mieten ihren Aufwärtstrend weiter verfolgen dürften.

### HÖCHSTMIETEN NACH LAGEN IN BERLIN



### TREND WICHTIGER MARKTINDIKATOREN IN BERLIN

Flächenumsatz	➔
Leerstand	↘
Flächen im Bau (gesamt)	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	➔
Höchstmietpreis	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

KENNZAHLEN BERLIN

Mietpreise (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)						Flächen im Bau (m²)			Flächenangebot (m²)		
Höchstpreis*	Durchschnitt		gesamt	modern	normal	unsaniert	fertig	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert			
1	2	3	4=(5+7+9)	5	6	7	8	9	10	11	12=(10+11)	13	14=(4+13)	15
<b>1 Topcity</b>														
1.1	Topcity West													
	25,00	18,90	35.000	25.000	14.000	0	10.000	1.000	1.000	30.500	5.000	35.500	16.000	50.000
1.2	Topcity Ost													
	26,00	20,10	95.000	20.000	15.000	3.000	5.000	0	0	0	0	0	20.000	9.000
1.3	Potsdamer /Leipziger Platz													
	28,50	23,60	58.000	39.000	35.000	0	4.000	0	0	15.000	0	15.000	15.000	6.500
<b>2 City</b>														
2.1	Hauptbahnhof													
	23,50	20,50	33.000	7.000	7.000	7.000	0	0	0	0	24.000	24.000	24.000	195.500
2.2	Regierungsviertel													
	20,00	17,00	10.000	2.500	500	0	2.000	0	0	0	0	0	2.500	7.500
2.3	Hackescher Markt													
	23,50	19,70	45.000	3.000	1.000	0	2.000	0	0	0	30.500	30.500	30.500	3.000
2.4	Checkpoint Charlie/ Spittelmarkt													
	19,00	17,20	96.000	8.000	5.500	0	2.500	0	0	0	67.500	67.500	56.000	3.500
2.5	Mitte													
	17,00	15,50	18.000	13.000	5.000	0	8.000	0	0	6.500	0	6.500	6.500	0
2.6	Charlottenburg													
	17,00	13,40	98.000	38.000	5.000	0	33.000	0	0	39.500	0	39.500	12.000	126.500
2.7	Tiergarten													
	18,00	14,70	40.000	14.000	11.000	0	3.000	0	0	5.000	9.000	14.000	10.000	17.500
2.8	Wilmerdorf/Schöneberg													
	16,00	13,40	38.000	19.000	4.000	0	13.000	0	2.000	0	27.500	27.500	15.500	47.500
<b>3 Cityrand</b>														
3.1	Mediaspree													
	19,00	16,30	28.000	5.000	3.500	0	1.500	0	0	38.000	43.500	81.500	35.500	170.000
3.2	Kreuzberg/Friedrichshain													
	18,00	14,40	54.000	19.000	9.000	0	10.000	0	0	0	10.000	10.000	6.500	57.000
3.3	Wedding/Prenzlauer Berg													
	19,00	13,40	25.000	28.000	2.000	0	26.000	0	0	7.500	0	7.500	7.500	47.500
3.4	Tempelhof/Neukölln/Steglitz													
	14,00	11,50	55.000	59.000	6.000	0	47.000	0	6.000	0	0	0	0	59.000
<b>4 Nebenlagen</b>														
4.1	Adlershof													
	14,00	12,20	12.000	21.000	12.000	1.500	9.000	8.000	0	11.000	0	11.000	10.000	144.000
4.2	Flughafen													
	15,50	10,00	2.500	2.500	2.500	2.500	0	0	0	0	0	0	2.500	70.500
4.3	Tegel/Reinickendorf													
	10,50	8,60	21.000	54.000	21.000	0	33.000	0	0	0	0	0	0	54.000
4.4	Lichtenberg/Marzahn													
	10,50	10,00	26.000	47.000	11.000	0	36.000	0	0	0	0	0	0	47.000
4.5	Übriges Stadtgebiet													
	11,50	9,70	48.500	118.000	3.000	0	106.000	0	9.000	0	0	0	0	118.000
<b>Total</b>			<b>838.000</b>	<b>542.000</b>	<b>173.000</b>	<b>14.000</b>	<b>351.000</b>	<b>9.000</b>	<b>18.000</b>	<b>153.000</b>	<b>217.000</b>	<b>370.000</b>	<b>245.000</b>	<b>787.000</b>

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

# DÜSSELDORF

## ÜBERDURCHSCHNITTLICHER FLÄCHENUMSATZ

Der Düsseldorfer Büromarkt erzielte 2016 einen Flächenumsatz von 355.000 m<sup>2</sup> im Stadtgebiet. Nach dem Rekordergebnis des Vorjahres, zu dem allein zwei Verträge über zusammen fast 55.000 m<sup>2</sup> beigetragen hatten, entspricht dies einem Rückgang um knapp 12 %. Im langfristigen Vergleich ist es jedoch ein sehr gutes Resultat, das rund 7 % über dem zehnjährigen Durchschnitt liegt. Im Gesamtmarkt, zu dem neben dem Stadtgebiet auch die Büromarktzonen der Peripherie zählen, liegt der Flächenumsatz bei 403.000 m<sup>2</sup>. Auch dieses Ergebnis liegt unter dem von 2015 (-11 %) aber über dem langjährigen Durchschnitt (knapp 6 %). Die beiden größten Verträge des Jahres wurden vom Energiekonzern Uniper (von E.ON abgespalten) mit 27.600 m<sup>2</sup> im Medienhafen und der Unfallkasse NRW mit 14.000 m<sup>2</sup> in der City Ost abgeschlossen.

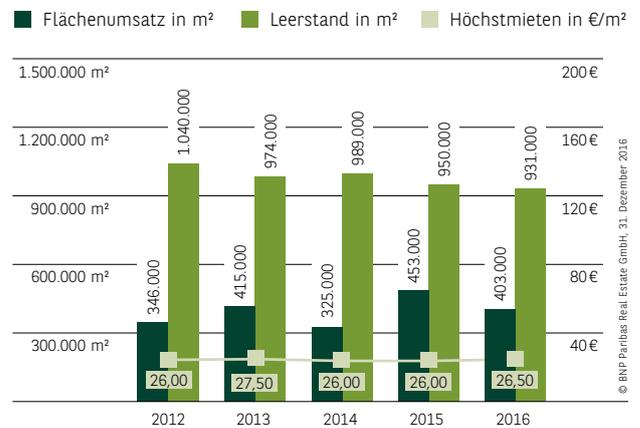
## MEDIENHAFEN ERNEUT MIT HÖCHSTEM UMSATZ

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Büromarktzonen liegt der Medienhafen mit 59.000 m<sup>2</sup> erneut an erster Position. Neben Uniper hat hier mit Stepstone (8.600 m<sup>2</sup>) ein weiterer großer Abschluss stattgefunden. Auf den weiteren Plätzen folgen dicht beieinander die Nebenlage Düsseldorf Nord (33.500 m<sup>2</sup>) sowie die beiden Citylagen CBD/Bankenviertel (33.000 m<sup>2</sup>) und Innenstadt (30.000 m<sup>2</sup>). Insgesamt sind die Bürozentren mit zusammen 164.000 m<sup>2</sup> weiterhin die umsatzstärksten Teilmärkte. Aufgrund zahlreicher Großabschlüsse im Jahr 2015 haben sie im Vergleich jedoch die höchsten Einbußen zu verzeichnen. Die Büromarktzonen des Cityrands und der Nebenlagen legen dagegen mit gut 39 % bzw. 13 % spürbar zu. Die Peripherie verzeichnet mit 48.000 m<sup>2</sup> einen leichten Rückgang (-6 %).

## WENIGER GROSSABSCHLÜSSE

Während das Rekordergebnis des Vorjahres von gleich sechs Verträgen über 10.000 m<sup>2</sup> profitierte, entfallen auf diese Kategorie aktuell nur die zwei oben genannten Abschlüsse. Mit gut 10 % verliert dieses Segment damit mehr als 14 Prozentpunkte. Erfreulich ist, dass der Rückgang des Gesamtumsatzes nicht genauso stark ausfällt, sondern die darunter liegenden Klassen ab 1.000 m<sup>2</sup> die hohe Nachfrage widerspiegeln und zum Teil deutliche Zuwächse verzeichnen. Mit knapp 23 % sind die Verträge zwischen 2.000 und 5.000 m<sup>2</sup> am umsatzstärksten, gefolgt von den Kategorien 1.000 bis 2.000 m<sup>2</sup> und 500 bis 1.000 m<sup>2</sup> mit jeweils rund 19 %. Kleine Verträge unter 500 m<sup>2</sup> verlieren geringe Anteile, zeichnen aber dennoch für gut ein Fünftel des Ergebnisses verantwortlich.

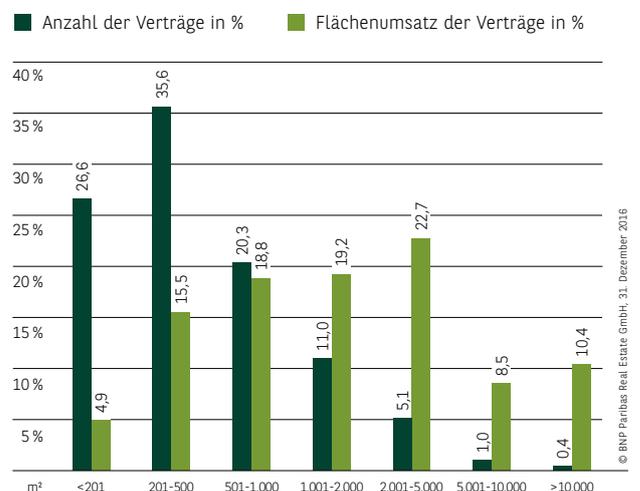
## ENTWICKLUNG FLÄCHENUMSATZ, LEERSTAND UND HÖCHSTMIETEN IN DÜSSELDORF



## BEDEUTENDE VERTRAGSABSCHLÜSSE IN DÜSSELDORF

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
2.2	Uniper	27.600
3.2	Unfallkasse NRW	14.000
2.1	Douglas	8.600
2.2	Stepstone Deutschland	8.600
5.1.2	Stadt Ratingen	5.700
4.3	Jobcenter Düsseldorf	5.600
5.3	Emerson Process Management	5.500
2.3	L'Oréal	4.900
3.1	Uniper	4.800

## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN DÜSSELDORF



**➤ BREITE NACHFRAGEBASIS**

Wie im Vorjahr zeigt die Branchenverteilung, dass die Nachfrage des Düsseldorfer Büromarkts auf einer sehr breiten Basis beruht. Gleich sechs Branchengruppen erreichen zweistellige Anteile am Gesamtumsatz. Die Führungsrolle übernimmt dabei die Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen mit knapp 19 % vor den zweitplatzierten Industrie- und Bauunternehmen (gut 15 %). Beratungsgesellschaften machen das Führungstrio mit rund 13 % komplett. Die noch im Vorjahr führenden Informations- und Kommunikationstechnologien werden mit gut 12 % auf den vierten Platz verwiesen. Jeweils knapp 11 % entfallen darüber hinaus auf die öffentliche Verwaltung sowie auf Handelsunternehmen. Alle übrigen Branchen schaffen es nicht über die 5%-Hürde.

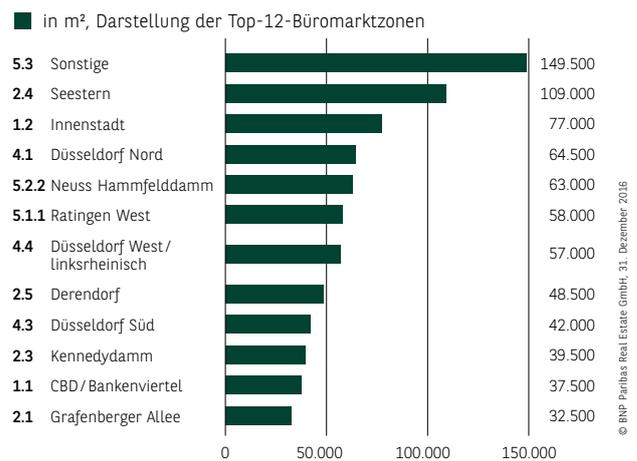
**FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN DÜSSELDORF**



**➤ LEERSTAND REDUZIERT**

Der Leerstand des Gesamtmarkts liegt zum Jahresende bei 931.000 m<sup>2</sup> und hat sich damit im Vorjahresvergleich um 2 % reduziert. Das Stadtgebiet und die Peripherie zeigen dabei jedoch eine unterschiedliche Entwicklung. Während das Stadtgebiet mit -9 % einen beschleunigten Abbau verzeichnet, ist das kurzfristig verfügbare Angebot in der Peripherie gestiegen. Da hier Flächen frei gezogen wurden, ist der Leerstand auf 324.000 m<sup>2</sup> angewachsen (+15 %). Das am stärksten nachgefragte Segment der modernen Flächen reduzierte sich im Stadtgebiet auf 197.000 m<sup>2</sup>, was einem Anteil von rund einem Drittel entspricht. Insgesamt befindet sich das umfangreichste Angebot nach wie vor im Teilmarkt Seestern (109.000 m<sup>2</sup>). Erst mit großem Abstand folgen die Innenstadt (77.000 m<sup>2</sup>) sowie Düsseldorf Nord (64.500 m<sup>2</sup>). Die Leerstandsquote ist auf 7,8 % im Stadt- und auf 10,0 % im Marktgebiet gefallen.

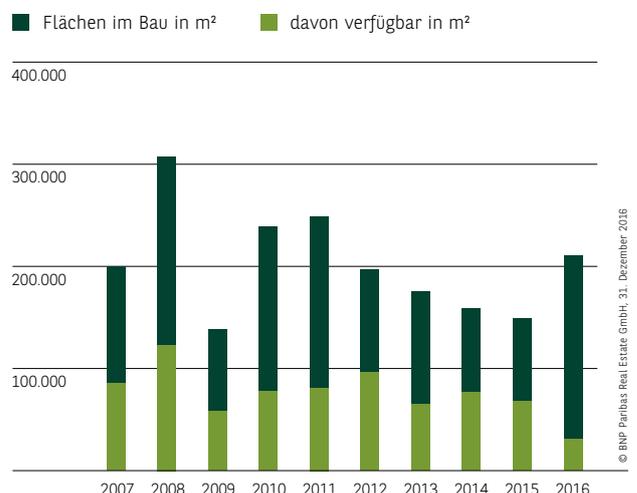
**LEERSTAND NACH LAGEN IN DÜSSELDORF**



**➤ KAUM FLÄCHEN IM BAU VERFÜGBAR**

Im Gesamtmarkt belaufen sich die Flächen im Bau auf 211.000 m<sup>2</sup>. Durch mehrere Baustarts ist dieser Wert im Jahresvergleich erheblich gestiegen (um knapp 42 %). Die hohe Nachfrage nach modernen Flächen hat jedoch dazu geführt, dass die davon noch verfügbaren Flächen um über die Hälfte auf nur noch 31.000 m<sup>2</sup> gesunken sind. Dies ist der mit Abstand niedrigste Wert der vergangenen zehn Jahre. Dadurch stehen aktuell in lediglich vier Büromarktzonen Flächen in Neubauobjekten zur Verfügung. Neben den beiden Citylagen CBD/Bankenviertel und Innenstadt mit zusammen 19.000 m<sup>2</sup> liegen sie in den Bürozentren Derendorf bei 7.500 m<sup>2</sup> und Kennedydamm bei 4.500 m<sup>2</sup>. Das insgesamt verfügbare Flächenangebot (Leerstand plus verfügbare Flächen im Bau) ist auf 962.000 m<sup>2</sup> gesunken.

**FLÄCHEN IM BAU IN DÜSSELDORF**



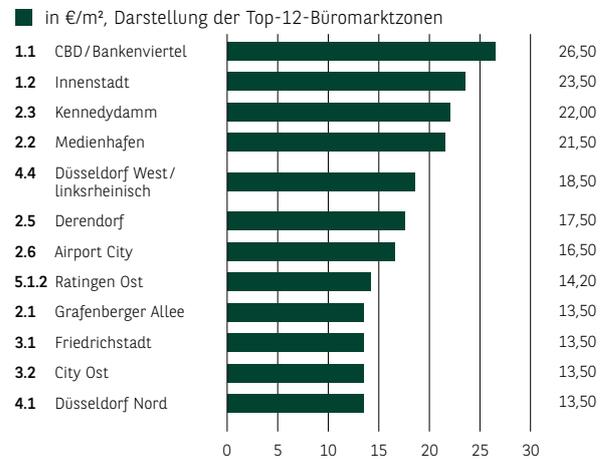
## SPITZENMIETE GESTIEGEN

Die Spitzenmiete ist im Jahresverlauf um knapp 2 % auf 26,50 €/m<sup>2</sup> gestiegen und wird weiterhin für Top-Objekte im Teilmarkt CBD/Bankenviertel erzielt. Der Düsseldorfer Markt folgt damit dem Trend der übrigen Big-Six-Standorte, an denen der Nachfrageüberhang bei modernen Flächen ebenfalls zu einer Steigerung des Mietpreisniveaus geführt hat. Auch in der Innenstadt hat die Höchstmiete noch einmal deutlich angezogen und beläuft sich zum Jahresende auf 23,50 €/m<sup>2</sup>. Damit wird hier für Premiumflächen inzwischen ein höherer Spitzenpreis als im Medienhafen erzielt. In einzelnen Lagen ist dagegen ein Rückgang zu verzeichnen, was zum Teil auf ein mangelndes Angebot im hochwertigen Segment zurückzuführen ist. Die Durchschnittsmieten zeigen ein ähnliches Bild. Neben deutlichen Anstiegen ist insbesondere in eher peripheren Lagen ein niedrigeres Niveau als im Vorjahr zu beobachten.

## PERSPEKTIVEN

Düsseldorf erzielte 2016 erneut ein überdurchschnittliches Resultat, konnte das Rekordergebnis von 2015 jedoch nicht übertreffen. Vor dem Hintergrund der positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und aktuell vorliegender Gesuche ist auch für das Jahr 2017 von einer hohen Nachfrage auszugehen. Insbesondere wenn auch wieder großflächige Verträge abgeschlossen werden können, sollte im Gesamtmarkt erneut ein Flächenumsatz über 400.000 m<sup>2</sup> möglich sein. Dennoch ist auf der Angebotsseite zunächst kein beschleunigter Leerstandsabbau zu erwarten. Neue Baustarts werden zwar dazu führen, dass das Volumen der Flächen im Bau wieder steigt. Da aber viele Flächen bereits im Projektstatus vermietet oder von Eigennutzern errichtet werden, dürften sich die verfügbaren Flächen im Bau nicht wesentlich verändern. Die Spitzenmiete wird sich auf dem erreichten Niveau voraussichtlich weiter stabilisieren.

## HÖCHSTMieten NACH LAGEN IN DÜSSELDORF



## TREND WICHTIGER MARKTINDIKATOREN IN DÜSSELDORF

Flächenumsatz	↗
Leerstand	→
Flächen im Bau (gesamt)	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	→
Höchstmietpreis	→

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

## KENNZAHLEN DÜSSELDORF

Mietpreise (€/m²)		Flächenumsatz (m²)		Leerstand (m²)					Flächen im Bau (m²)			Flächenangebot (m²)			
Höchstpreis*	Durchschnitt			gesamt	modern	normal	unsaniert	fertig	gesamt	verfügbar			verfügbar	projektiert	
		2016			gesamt	davon Erstbezug	gesamt	davon Erstbezug	2017	ab 2018					
1	2	3	4=(5+7+9)	5	6	7	8	9	10	11	12=(10+11)	13	14=(4+13)	15	
<b>1 City</b>															
1.1	CBD/Bankenviertel	26,50	22,30	33.000	37.500	17.500	1.500	20.000	0	0	18.000	18.000	11.000	48.500	25.000
1.2	Innenstadt	23,50	14,70	30.000	77.000	11.500	0	65.500	500	0	12.500	0	12.500	8.000	85.000
<b>2 Bürozentren</b>															
2.1	Grafenberger Allee	13,50	11,90	23.500	32.500	22.500	0	10.000	0	0	0	0	0	32.500	0
2.2	Medienhafen	21,50	18,80	59.000	32.500	17.000	1.500	15.500	0	0	53.000	53.000	0	32.500	0
2.3	Kennedydamm	22,00	18,60	27.000	39.500	19.500	8.000	20.000	0	0	36.500	0	36.500	4.500	88.000
2.4	Seestern	12,00	11,10	19.500	109.000	40.000	0	68.500	0	500	0	0	0	109.000	0
2.5	Derendorf	17,50	15,00	27.500	48.500	16.000	9.000	32.500	4.500	0	26.000	0	26.000	7.500	56.000
2.6	Airport City	16,50	15,50	7.500	5.500	4.500	3.000	1.000	1.000	0	0	0	0	5.500	24.500
<b>3 Cityrand</b>															
3.1	Friedrichstadt	13,50	12,50	14.000	27.000	0	0	27.000	0	0	45.000	45.000	0	27.000	0
3.2	City Ost	13,50	12,10	25.000	5.500	500	0	5.000	0	0	0	0	0	5.500	0
<b>4 Nebenlagen</b>															
4.1	Düsseldorf Nord	13,50	11,30	33.500	64.500	19.500	500	45.000	0	0	0	0	0	64.500	22.500
4.2	Mörsebroich/Zooiertel	13,00	9,70	13.000	29.000	4.000	0	21.500	0	3.500	0	0	0	29.000	57.000
4.3	Düsseldorf Süd	13,50	10,00	21.500	42.000	8.000	0	29.000	0	5.000	0	0	0	42.000	10.500
4.4	Düsseldorf West/linksrheinisch	18,50	10,90	21.000	57.000	16.500	500	37.500	0	3.000	0	0	0	57.000	39.500
<b>Summe Düsseldorf</b>				<b>355.000</b>	<b>607.000</b>	<b>197.000</b>	<b>24.000</b>	<b>398.000</b>	<b>6.000</b>	<b>12.000</b>	<b>75.000</b>	<b>116.000</b>	<b>191.000</b>	<b>31.000</b>	<b>638.000</b>
<b>5 Peripherie</b>															
5.1.1	Ratingen West	10,00	8,20	8.500	58.000	8.500	0	49.500	0	0	0	0	0	58.000	0
5.1.2	Ratingen Ost	14,20	9,80	16.000	27.500	4.500	3.500	23.000	0	0	20.000	0	20.000	0	123.000
5.2.1	Neuss	8,00	6,80	6.500	26.000	0	0	26.000	0	0	0	0	0	26.000	0
5.2.2	Neuss Hammfelddamm	8,80	8,20	3.500	63.000	25.000	0	38.000	0	0	0	0	0	63.000	0
5.3	Sonstige	12,50	10,20	13.500	149.500	18.000	1.500	130.500	4.000	1.000	0	0	0	149.500	0
<b>Summe Peripherie</b>				<b>48.000</b>	<b>324.000</b>	<b>56.000</b>	<b>5.000</b>	<b>267.000</b>	<b>4.000</b>	<b>1.000</b>	<b>20.000</b>	<b>0</b>	<b>20.000</b>	<b>0</b>	<b>324.000</b>
<b>Total</b>				<b>403.000</b>	<b>931.000</b>	<b>253.000</b>	<b>29.000</b>	<b>665.000</b>	<b>10.000</b>	<b>13.000</b>	<b>95.000</b>	<b>116.000</b>	<b>211.000</b>	<b>31.000</b>	<b>962.000</b>

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

## ➤ GUTES ERGEBNIS AUCH OHNE GROSSABSCHLÜSSE

Mit einem Flächenumsatz von 95.000 m<sup>2</sup> verfehlt der Büromarkt Essen 2016 sowohl das Rekordergebnis des Vorjahres um fast 27 % als auch den 10-jährigen Durchschnitt um gut 18 %. Jedoch kann es als durchaus erfolgreiches Jahr bewertet werden, denn das vergleichsweise geringe Gesamtjahresvolumen ist in erster Linie auf fehlende Großabschlüsse über 10.000 m<sup>2</sup> zurückzuführen. Rechnet man diese Kategorie in den Vorjahren heraus, zeigt sich, dass das Resultat der Segmente unter 10.000 m<sup>2</sup> eines der stärksten der letzten Jahre ist. Vor diesem Hintergrund besteht am Essener Büromarkt eine gute Nachfrage, auch wenn zum zweiten Mal in den vergangenen zehn Jahren die 100.000-m<sup>2</sup>-Grenze nicht geknackt werden konnte.

## ➤ DREI TEILMÄRKTE DOMINIEREN DAS GESCHEHEN

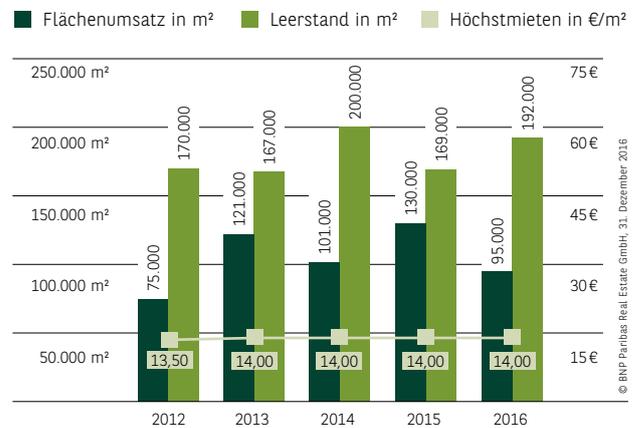
Der Essener Büromarkt wird dominiert von den drei Teilmärkten übriges Stadtgebiet (28.500 m<sup>2</sup>), Citykern (28.300 m<sup>2</sup>) und Rüttenscheid/Bredeney (22.700 m<sup>2</sup>) mit insgesamt knapp 84 % des Gesamtumsatzes. Das übrige Stadtgebiet konnte dabei im Vergleich zu 2015 das Volumen fast verdreifachen, zumal hier der Großabschluss der RAG AG (4.500 m<sup>2</sup>) stattfand. Die City und Rüttenscheid/Bredeney, in denen einige Verträge im Bereich 1.000 bis rund 2.000 m<sup>2</sup> zu verorten sind, verbuchen hingegen deutlich niedrigere Flächenumsätze. Insbesondere im Süd- und Südostviertel wurden 2016 kaum größere Abschlüsse vermeldet, sodass beide Teilmärkte ein spürbar geringeres Ergebnis als im Vorjahr erzielen und mit 5.600 m<sup>2</sup> bzw. 4.500 m<sup>2</sup> eine weniger bedeutende Rolle spielen.

## ➤ FAST ALLE GRÖSSENKLASSEN LEGEN ZU

Nachdem 2015 gleich durch vier Abschlüsse über jeweils mehr als 10.000 m<sup>2</sup> geprägt und 2016 in dieser Kategorie keine Aktivität zu verzeichnen war, gibt es zahlreiche Verschiebungen bei der Verteilung des Umsatzes nach Größenklassen: Die Kategorie 5.000 bis 10.000 m<sup>2</sup>, welche im Vorjahr kaum in Erscheinung getreten war, steuert 2016 mit knapp 8 % einen vergleichsweise geringen Anteil zum Gesamtergebnis bei. Insbesondere die beiden Klassen zwischen 500 und 2.000 m<sup>2</sup> springen jedoch in die Bresche und können die Umsätze deutlich steigern. Und auch im kleinteiligen Bereich unter 500 m<sup>2</sup> werden Zuwächse beobachtet, sodass vor dem Hintergrund des Gesamtergebnisses eine dennoch insgesamt rege Nachfrage konstatiert werden kann.

## ENTWICKLUNG FLÄCHENUMSATZ,

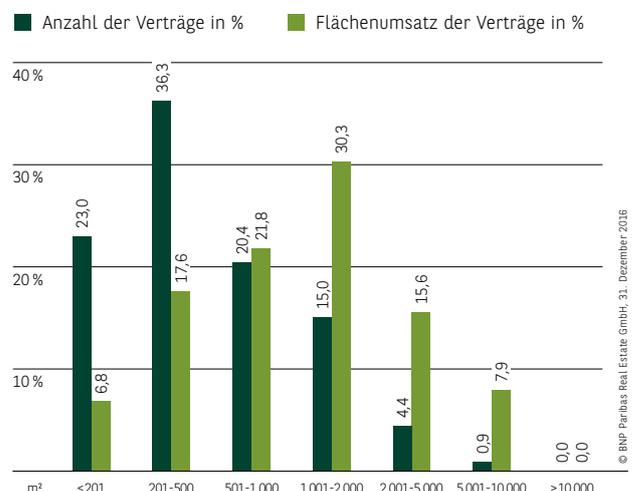
### LEERSTAND UND HÖCHSTMIETEN IN ESSEN



## BEDEUTENDE VERTRAGSABSCHLÜSSE IN ESSEN

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
3.1	RAG AG	4.500
1.1	Ista Deutschland	2.100
2.5	Thyssen Krupp	2.100
2.5	Mehrkanal	2.000
1.1	HDI	1.800
1.1	COMCAVE.COLLEGE	1.700
2.3	Deutsche Bank	1.500
2.5	European Homecare	1.400
1.1	TÜV Nord Akademie GmbH	1.300

## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN ESSEN



➤ **INDUSTRIEUNTERNEHMEN LIEGEN WIEDER VORN**

Die Verwaltungen von Industrieunternehmen führen traditionell das Ranking nach Branchen in Essen an (19 %). Lediglich 2009 und 2015 lagen sie nicht an der Spitze. Es folgt die öffentliche Verwaltung, die mit einem Anteil von fast 18 % am Gesamtumsatz das stärkste Resultat aller Zeiten verbuchen kann. Das Podium wird von den wie gewohnt starken sonstigen Dienstleistungen komplettiert (17 %). Der letztjährige Spitzenreiter, der Handel, verliert gut 10 Prozentpunkte zum ungewöhnlich starken Vorjahr und rangiert aktuell auf Platz vier (12 %). Sehr deutliche Verluste muss auch die Branche Medien und Werbung hinnehmen, die 2015 ebenfalls ein absolutes Rekordjahr erlebte und sich mit einem Anteil von gut 3 % (-16 Prozentpunkte) wieder im Bereich des langjährigen Mittels bewegt.

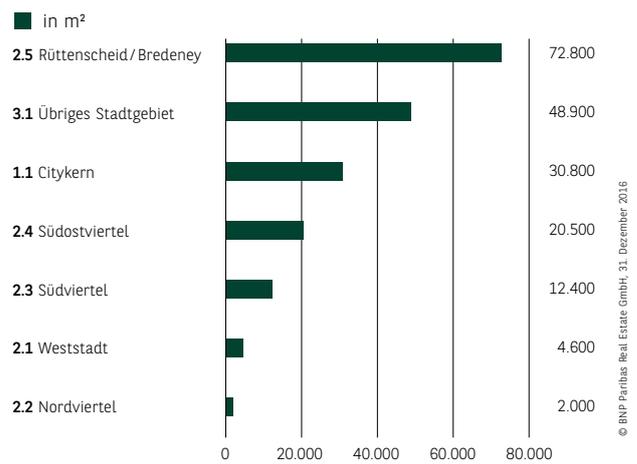
**FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN ESSEN**



➤ **MEHR LEERSTAND ABER MODERNE FLÄCHEN KNAPP**

In Essen standen zum Jahresende 2016 rund 192.000 m<sup>2</sup> leer – 14 % mehr als im Vorjahr. Dieser Anstieg ist vor allem einigen Objekten geschuldet, die freigezogen wurden bzw. nach umfangreichen Refurbishments jetzt wieder dem Markt zur Verfügung stehen. Gut 38 % der leerstehenden Flächen befinden sich in Rüttenscheid/Bredeney, weitere 25 % im übrigen Stadtgebiet. Die Leerstandsquote ist zwar gestiegen, liegt mit gerade einmal 5,4 % jedoch weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Der für die Marktteilnehmer bedeutende moderne Leerstand ist hingegen gesunken und mit 27.000 m<sup>2</sup> rund 16 % niedriger als noch vor einem Jahr. Sein Anteil am gesamten Leerstand (gut 14 %) ging somit auf den niedrigsten Wert der letzten zehn Jahre zurück. Hiervon lassen sich über 40 % in Rüttenscheid/Bredeney lokalisieren.

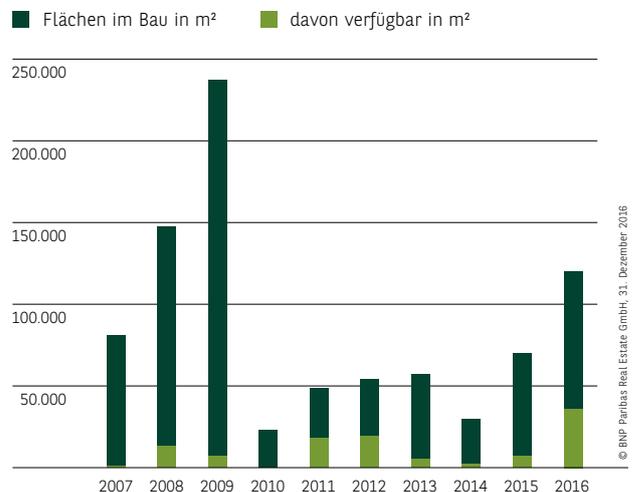
**LEERSTAND NACH LAGEN IN ESSEN**



➤ **GESTIEGENE BAUTÄTIGKEIT**

Die Summe der im Bau befindlichen Flächen ist erneut gestiegen und liegt mit 120.000 m<sup>2</sup> deutlich (71 %) über dem Vorjahresergebnis. Mit gut 36.000 m<sup>2</sup> (30 %) liegen die verfügbaren Flächen auf einem für Essen vergleichsweise hohen Niveau. Die Bautätigkeit konzentriert sich dabei insbesondere auf die City (35.500 m<sup>2</sup>), das Südviertel (31.700 m<sup>2</sup>) und Rüttenscheid/Bredeney (31.200 m<sup>2</sup>). Während in der City (13.000 m<sup>2</sup>) und im Südviertel (17.000 m<sup>2</sup>) noch Flächen zur Verfügung stehen, sind im übrigen Stadtgebiet und Rüttenscheid/Bredeney die Flächen überwiegend vorvermietet oder in Eigennutzung. Das insgesamt verfügbare Flächenangebot (Leerstand plus verfügbare Flächen im Bau) ist mit 228.000 m<sup>2</sup> auf einen absoluten Höchststand geklettert.

**FLÄCHEN IM BAU IN ESSEN**



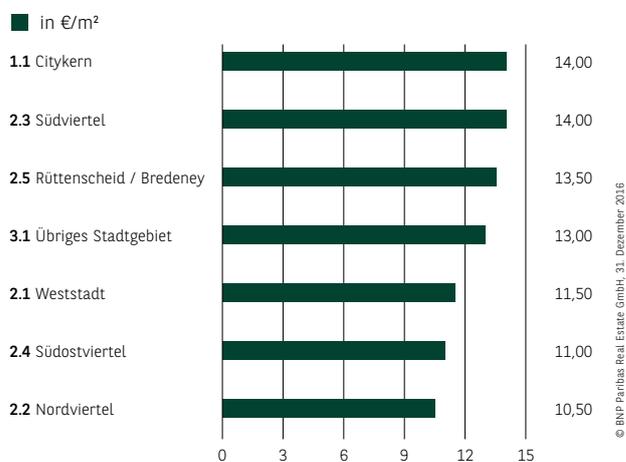
### ➤ SPITZENMIETE WEITERHIN STABIL

Die Spitzenmiete liegt in Essen stabil bei 14 €/m<sup>2</sup> und wird für modern ausgestattete Flächen in den Top-Lagen erzielt, die sich traditionell im Citykern befinden. Im Südviertel, in dem mehrere Objekte fertiggestellt und bezogen wurden, konnte ebenfalls eine Spitzenmiete von 14 €/m<sup>2</sup> beobachtet werden, was deutlich über dem dortigen Wert von 2015 (+2 €/m<sup>2</sup>) liegt. Grundsätzlich zeigen sich die Höchstmieten in den übrigen Teilmärkten aber relativ stabil bis leicht steigend, wohingegen die Durchschnittsmieten in einigen Büromarktzonen stärkeren Schwankungen unterliegen. Hier ist die Qualität des jeweils verfügbaren Angebots ursächlich für das volatile durchschnittliche Mietniveau, insbesondere wenn in den meisten Lagen das Angebot an modernen Flächen knapp ist.

### ➤ STABILE ENTWICKLUNG FÜR 2017 ERWARTET

Am Essener Büromarkt war 2016 eine rege Marktaktivität zu beobachten, wengleich fehlende Großabschlüsse kein Gesamtergebnis oberhalb der 100.000-m<sup>2</sup>-Grenze zuließen. Mit Blick auf die insgesamt positiven gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der zu erwartenden stabilen konjunkturellen Lage und der vorhandenen regen Nachfrage nach Büroflächen ist für 2017 mit einer positiven Umsatzentwicklung zu rechnen. Sollten einige Großverträge abgeschlossen werden, die speziell in kleineren Märkten wie Essen besonders ins Gewicht fallen, ist daher ein Gesamtumsatz von rund 115.000 m<sup>2</sup> durchaus realistisch, was im Bereich des 10-jährigen Schnitts läge. Die rege Nachfrage trifft dabei 2017 wieder verstärkt auf moderne Flächen. Insbesondere in der City sind diese zwar aktuell noch knapp, jedoch werden dem Markt im Laufe des Jahres neue Flächen durch Fertigstellungen und Projektierungen zufließen. Daher ist ein Anstieg der Spitzenmiete auf rund 15 €/m<sup>2</sup> durchaus möglich.

### HÖCHSTMIETEN NACH LAGEN IN ESSEN



### TREND WICHTIGER MARKTINDIKATOREN IN ESSEN

Flächenumsatz	↗
Leerstand	↘
Flächen im Bau (gesamt)	→
Flächen im Bau (verfügbar)	→
Höchstmietpreis	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

KENNZAHLEN ESSEN

Mietpreise (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)				Flächen im Bau (m²)			Flächenangebot (m²)					
Höchstpreis*	Durchschnitt		gesamt	modern	normal	unsaniert	fertig	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert				
		2016	davon Erstbezug				2017	ab 2018							
1	2	3	4=(5+7+8)	5	6	7	8	9	10	11=(9+10)	12	13=(4+12)	14		
<b>1</b>	<b>City</b>														
1.1	Citykern	14,00	10,50	28.300	30.800	2.300	500	24.500	4.000	10.500	25.000	35.500	13.000	43.800	49.000
<b>2</b>	<b>Cityrand</b>														
2.1	Weststadt	11,50	8,00	3.400	4.600	4.600	0	0	0	0	0	0	4.600	95.200	
2.2	Nordviertel	10,50	9,70	2.000	2.000	0	0	2.000	0	0	0	0	2.000	0	
2.3	Südviertel	14,00	11,50	5.600	12.400	4.400	800	8.000	0	15.700	16.000	31.700	17.000	29.400	4.500
2.4	Südostviertel	11,00	9,80	4.500	20.500	0	0	20.500	0	0	0	0	20.500	0	
2.5	Rüttenscheid / Bredeney	13,50	10,10	22.700	72.800	10.900	400	61.700	200	29.000	2.200	31.200	2.200	75.000	8.800
<b>3</b>	<b>Nebenlagen</b>														
3.1	Übriges Stadtgebiet	13,00	9,90	28.500	48.900	4.800	300	37.300	6.800	17.800	3.800	21.600	3.800	52.700	89.500
<b>Total</b>				<b>95.000</b>	<b>192.000</b>	<b>27.000</b>	<b>2.000</b>	<b>154.000</b>	<b>11.000</b>	<b>73.000</b>	<b>47.000</b>	<b>120.000</b>	<b>36.000</b>	<b>228.000</b>	<b>247.000</b>

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

# FRANKFURT

## ➤ BESTER FLÄCHENUMSATZ DER LETZTEN VIER JAHRE

Der bereits das ganze Jahr erkennbare Aufwärtstrend des Frankfurter Büromarkts hat sich auch im Schlussquartal fortgesetzt und den Umsatz auf 551.000 m<sup>2</sup> ansteigen lassen (+26 %). Im engeren Marktgebiet (gif) wurden 514.000 m<sup>2</sup> umgesetzt. Hier fiel der Anstieg mit rund einem Drittel noch beeindruckender aus. Mit diesem Ergebnis wurde zum ersten Mal seit vier Jahren wieder die 500.000-m<sup>2</sup>-Marke geknackt und gleichzeitig der zehnjährige Durchschnitt um 7 % übertroffen. Erfreulich ist vor allem, dass die positive Entwicklung von allen Marktsegmenten getragen wurde. Zwar hat die Bedeutung von Großverträgen im Vergleich zu den Vorjahren wieder etwas zugenommen, aber auch im kleinen und mittleren Segment wurden umfangreiche Umsätze registriert. Zu den bedeutendsten Verträgen gehört ein Abschluss der DB Netz AG über 52.000 m<sup>2</sup> (BGF) in der Büromarktzone Hauptbahnhof sowie eine Anmietung der Europäischen Zentralbank über 17.800 m<sup>2</sup> im Bankenviertel.

## ➤ CITY-ZONEN MIT HÖCHSTEM UMSATZANTEIL

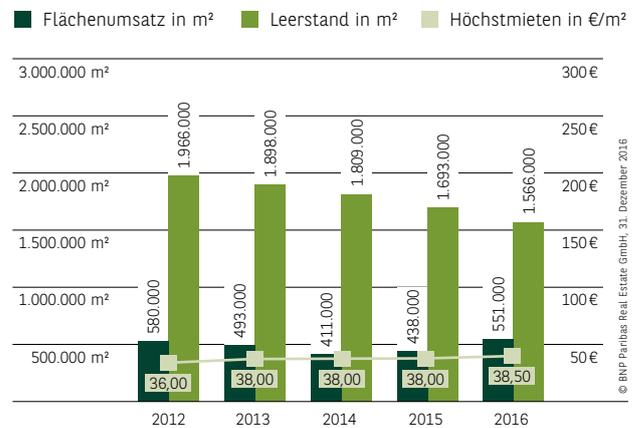
Erneut wurde mit Abstand am meisten in den vier Büromarktzentonen der City umgesetzt, auf die rund die Hälfte (49 %) des Resultats entfällt. Besonders das Bankenviertel sowie die Innenstadt standen dabei im Vordergrund. Darüber hinaus konnte auch die Nebenlage Eschborn in größerem Umfang (11 %) am Gesamtumsatz partizipieren. Dazu beigetragen haben auch zwei größere Verträge: zum einen von LG Electronics Deutschland über 9.200 m<sup>2</sup> und zum anderen von SAP über rund 9.000 m<sup>2</sup>. Umsatzanteile über 5 % erzielten daneben noch die Standorte Ostend sowie Niederrad. Alle übrigen Lagen weisen nur relativ geringe Flächenumsätze auf, wobei die ausgeglichene Verteilung als positives Zeichen zu werten ist.

## ➤ STARKE NACHFRAGE ÜBER ALLE GRÖSSENKLASSEN

Bemerkenswert ist die ausgesprochen homogene Verteilung des Flächenumsatzes über fast alle Größenklassen. Der mit gut 22 % höchste Anteil entfällt auf die mittelgroße Kategorie von 2.000 bis 5.000 m<sup>2</sup>. Nahezu alle übrigen Segmente weisen Umsatzanteile zwischen 12 und 18 % auf und unterstreichen dadurch, dass die Nachfrage auf breitem Fundament steht und nicht auf einzelnen Sondereinflüssen beruht. Größere Verträge über 5.000 m<sup>2</sup> steuern insgesamt 31,5 % bei und überschreiten damit seit drei Jahren das erste Mal wieder die 30 %-Marke, ohne allerdings den langjährigen Durchschnitt von rund 36 % zu erreichen. Die Beteiligung kleinerer Abschlüsse bis 200 m<sup>2</sup> liegt mit 4 % im üblichen Rahmen.

## ENTWICKLUNG FLÄCHENUMSATZ,

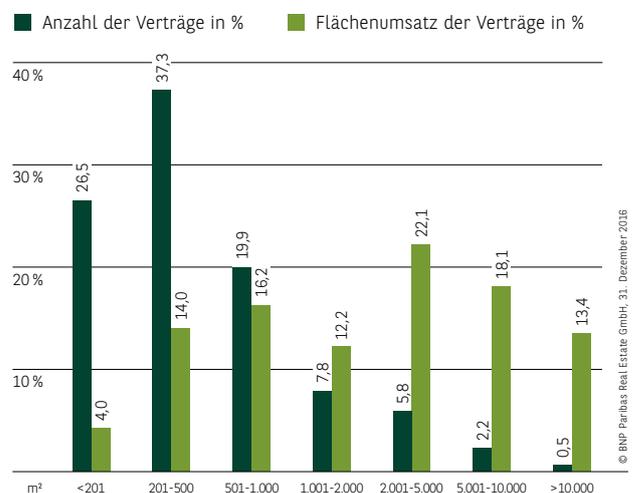
### LEERSTAND UND HÖCHSTMIETEN IN FRANKFURT



## BEDEUTENDE VERTRAGSABSCHLÜSSE IN FRANKFURT

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
1.4	DB Netz AG	52.000 (BGF)
1.1	EZB Europäische Zentralbank	17.800
2.3	Commerzbank	10.700
4.6	LG Electronics Deutschland	9.200
4.6	SAP SE & SAP Deutschland SE & Co. KG	9.000
4.3	Bundesamt für Migration und Flüchtlinge	8.400
1.1	Union Asset Management Holding	7.800
1.2	Jones Lang LaSalle	7.700
2.1	Deutsche Bank	7.400

## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN FRANKFURT



➤ **BREITE STREUUNG DER BRANCHEN**

Nachdem 2015 Beratungsgesellschaften Platz eins erobert hatten, müssen sie sich aktuell mit einem Anteil von knapp 17 % wieder mit dem zweiten Rang begnügen. In Führung liegen damit erneut mit knappem Vorsprung Banken und Finanzdienstleister, die auf gut 18 % kommen, womit sie immer noch weit von ihrer Bedeutung vergangener Jahre entfernt sind. Dafür sind andere Branchen in die Bresche gesprungen, was auf ein breites Nachfragespektrum hindeutet. Allein vier weitere Nachfragegruppen erreichen noch zweistellige Umsatzbeiträge: die Branchen Transport und Verkehr (14 %), Informations- und Kommunikationstechnologien (gut 12 %), sonstige Dienstleistungen (11 %) sowie die öffentliche Verwaltung mit knapp 11 %. Alle übrigen Branchen erreichen deutlich geringere Umsatzanteile.

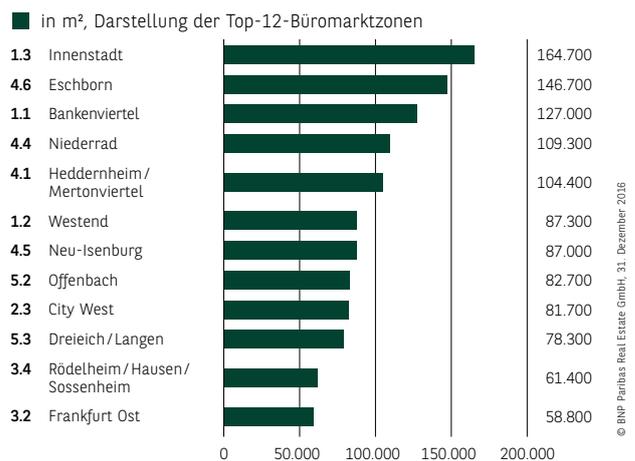
**FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN FRANKFURT**



➤ **LEERSTANDSABBAU HÄLT AN**

Der seit sieben Jahren zu beobachtende, kontinuierliche Leerstandsabbau hat sich auch 2016 unvermindert fortgesetzt. Im Jahresvergleich reduzierte sich das Volumen um 7,5 % auf aktuell knapp 1,57 Mio. m<sup>2</sup>. Auch das am meisten nachgefragte Segment der modernen Leerstände hat sich, trotz einer Reihe von Baufertigstellungen, um gut 3 % verringert und erreicht 764.000 m<sup>2</sup>. Damit verfügt knapp die Hälfte des Angebots über eine nachfragegerechte Ausstattung. Größere Leerstände finden sich in der Innenstadt (164.700 m<sup>2</sup>), in Eschborn (146.700 m<sup>2</sup>), im Bankenviertel (127.000 m<sup>2</sup>), in Niederrad (109.300 m<sup>2</sup>) sowie in Hedderheim/Mertonviertel (104.400 m<sup>2</sup>). Die Leerstandsquote ist weiter gesunken und liegt im Gesamtmarkt bei 10,0 %, im engeren Marktgebiet (gif) bei 10,6 %.

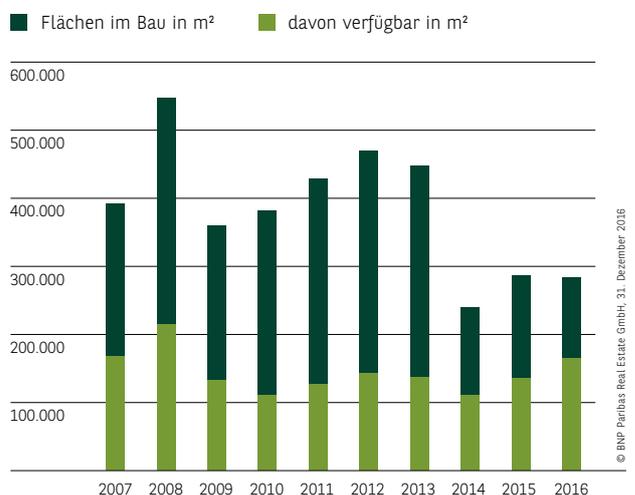
**LEERSTAND NACH LAGEN IN FRANKFURT**



➤ **FLÄCHEN IM BAU INSGESAM LEICHT RÜCKLÄUFIG**

Die Bautätigkeit hat sich in den letzten zwölf Monaten auf vergleichbarem Niveau stabilisiert. Mit 283.000 m<sup>2</sup> liegt sie lediglich gut 1 % niedriger als 2015. Damit verharrt das Volumen auf einem moderaten Niveau, das ein Drittel unter dem Durchschnitt der letzten 15 Jahre liegt. Die dem Vermietungsmarkt hiervon noch zur Verfügung stehenden Flächen haben sich demgegenüber um 21,5 % auf 164.000 m<sup>2</sup> erhöht, wobei zu berücksichtigen ist, dass sich der Großteil auf wenige Projekte verteilt. Darüber hinaus bleibt anzumerken, dass über die Hälfte der Flächen im Bau (57 %) erst 2018 fertiggestellt wird. Positiv ist außerdem die Tatsache, dass sich der mit Abstand größte Teil der Bautätigkeit in den drei Citylagen Bankenviertel, Westend und Innenstadt abspielt (228.000 m<sup>2</sup>), also dort, wo regelmäßig auch die höchsten Flächenumsätze generiert werden.

**FLÄCHEN IM BAU IN FRANKFURT**



### ➤ SPITZENMIETE ZIEHT LEICHT AN

Nachdem die Spitzenmiete sich über rund drei Jahre stabilisiert hatte, ist sie im Zuge der sehr guten Nachfrage im letzten Quartal 2016 leicht auf 38,50 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Sie kann im Bankenviertel erzielt werden, wohingegen die Höchstmiete im Westend weiterhin bei 37 €/m<sup>2</sup> anzusetzen ist. Aber auch in einigen anderen Büromarktzonen haben die jeweiligen Top-Mieten in den letzten zwölf Monaten angezogen, etwa die Bereiche Hauptbahnhof, Ostend, Frankfurt Süd/Sachsenhausen oder auch Eschborn. In Abhängigkeit von der Qualität des jeweils zur Verfügung stehenden Angebots sind in einigen Lagen leichte Schwankungen sowohl nach oben als auch nach unten zu beobachten. Grundsätzlich lässt sich aber im Frankfurter Marktgebiet eine leichte Aufwärtstendenz der Mietpreisniveaus konstatieren.

### ➤ PERSPEKTIVEN 2017

Auch für 2017 deuten die absehbaren Vorzeichen auf ein erneut gutes bis sehr gutes Jahr auf dem Frankfurter Büromarkt hin. Ausschlaggebend hierfür ist vor allem das konjunkturelle Umfeld, mit stabilem Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum. Positive Auswirkungen dürfte aber auch die mittlerweile vorhandene Breite der Nachfrage haben, die sich auf ganz unterschiedliche Branchengruppen erstreckt. Und auch die Tatsache, dass sich bereits einige größere Verträge im konkreten Vorlauf befinden, stützt diese Einschätzung. Vor diesem Hintergrund spricht vieles dafür, dass auch 2017 ein Flächenumsatz von über 500.000 m<sup>2</sup> erzielt werden kann, wobei mögliche positive Effekte aufgrund einer Konkretisierung des Brexit noch nicht berücksichtigt sind. Der Leerstandsabbau wird sich aller Voraussicht nach fortsetzen, sodass sich die Leerstandsquote in den nächsten Quartalen das erste Mal seit 15 Jahren wieder im einstelligen Prozentbereich bewegen dürfte. Aufgrund dieser Entwicklungen ist auch ein weiterer moderater Anstieg der Spitzenmiete nicht unwahrscheinlich.

### HÖCHSTMIETEN NACH LAGEN IN FRANKFURT



### TREND WICHTIGER MARKTINDIKATOREN IN FRANKFURT

Flächenumsatz	↗
Leerstand	↘
Flächen im Bau (gesamt)	→
Flächen im Bau (verfügbar)	↘
Höchstmietpreis	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

KENNZAHLEN FRANKFURT

Mietpreise (€/m²)		Flächenumsatz (m²)		Leerstand (m²)					Flächen im Bau (m²)				Flächenangebot (m²)			
Höchstpreis* Durchschnitt		2016	gesamt		modern		normal		unsaniert	fertig		gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert	
1	2		3	4=(5+7+9)	5	6	7	8	9	10	11	12=(10+11)	13	14=(4+13)	15	
<b>1 City</b>																
1.1	Bankenviertel	38,50	28,60	75.100	127.000	105.300	46.000	21.700	0	0	11.000	147.800	158.800	116.500	243.500	120.500
1.2	Westend	37,00	22,30	46.700	87.300	47.000	6.000	40.300	1.900	0	22.700	0	22.700	15.200	102.500	8.200
1.3	Innenstadt	35,00	17,40	89.600	164.700	111.800	21.000	52.900	9.400	0	37.500	9.100	46.600	14.900	179.600	67.200
1.4	Hauptbahnhof	19,00	13,00	61.100	21.100	8.400	0	12.700	0	0	0	0	0	0	21.100	100.000
<b>2 Cityrand</b>																
2.1	Ostend	18,00	13,70	40.000	34.500	10.100	3.900	23.900	4.000	500	18.900	0	18.900	0	34.500	77.500
2.2	Frankfurt Süd/Sachsenhausen	18,00	14,00	19.200	45.400	13.200	3.000	32.200	1.200	0	0	0	0	0	45.400	0
2.3	City West	18,00	13,55	21.000	81.700	74.100	18.200	7.600	0	0	0	0	0	0	81.700	0
<b>3 Stadtrand</b>																
3.1	Frankfurt Nord	15,00	14,50	3.100	3.200	0	0	3.200	0	0	0	0	0	0	3.200	0
3.2	Frankfurt Ost	11,00	8,00	3.500	58.800	27.400	5.300	28.100	0	3.300	0	0	0	0	58.800	0
3.3	Frankfurt West/Gallusviertel	11,00	9,40	4.100	38.900	3.600	0	27.100	200	8.200	0	0	0	0	38.900	0
3.4	Rödelheim/Hausen/Sossenheim	13,00	9,70	15.000	61.400	24.600	1.100	36.800	0	0	0	0	0	0	61.400	98.100
<b>4 Nebenlagen</b>																
4.1	Heddernheim/Mertonviertel	15,50	10,40	17.000	104.400	90.100	0	14.300	0	0	0	0	0	0	104.400	0
4.2	Nieder-Eschbach	10,00	7,50	3.600	47.200	16.700	0	30.500	600	0	0	0	0	0	47.200	9.500
4.3	Kaiserlei	13,00	8,40	13.800	38.600	28.900	3.600	9.700	0	0	0	0	0	0	38.600	111.000
4.4	Niederrad	15,00	11,90	31.000	109.300	66.400	10.200	42.900	4.700	0	6.100	0	6.100	0	109.300	158.300
4.5	Neu-Isenburg	13,00	10,70	11.000	87.000	34.000	1.000	53.000	1.000	0	6.000	0	6.000	6.000	93.000	38.000
4.6	Eschborn	17,00	11,30	58.000	146.700	14.400	0	132.300	0	0	0	0	0	0	146.700	161.700
4.7	Flughafen	30,00	19,00	12.200	50.800	36.000	33.700	14.800	0	0	7.800	5.100	12.900	2.400	53.200	10.000
<b>Summe Frankfurt</b>				<b>525.000</b>	<b>1.308.000</b>	<b>712.000</b>	<b>153.000</b>	<b>584.000</b>	<b>23.000</b>	<b>12.000</b>	<b>110.000</b>	<b>162.000</b>	<b>272.000</b>	<b>155.000</b>	<b>1.463.000</b>	<b>960.000</b>
<b>5 Peripherie</b>																
5.1	Vordertaunus															
5.1.1	Bad Homburg	14,25	11,40	10.200	22.300	4.500	0	17.800	0	0	11.000	0	11.000	9.000	31.300	26.000
5.1.2	Oberursel	11,00	11,00	800	18.900	1.600	0	17.300	0	0	0	0	0	0	18.900	111.200
5.1.3	Schwalbach/Kronberg/Sulzbach	13,00	11,50	5.100	55.800	17.400	0	38.400	0	0	0	0	0	0	55.800	111.800
5.2	Offenbach	10,50	9,10	6.700	82.700	27.900	1.000	52.800	0	2.000	0	0	0	0	82.700	0
5.3	Dreieich/Langen	9,50	8,70	3.200	78.300	600	0	77.700	0	0	0	0	0	0	78.300	196.000
<b>Summe Peripherie</b>				<b>26.000</b>	<b>258.000</b>	<b>52.000</b>	<b>1.000</b>	<b>204.000</b>	<b>0</b>	<b>2.000</b>	<b>11.000</b>	<b>0</b>	<b>11.000</b>	<b>9.000</b>	<b>267.000</b>	<b>445.000</b>
<b>Total</b>				<b>551.000</b>	<b>1.566.000</b>	<b>764.000</b>	<b>154.000</b>	<b>788.000</b>	<b>23.000</b>	<b>14.000</b>	<b>121.000</b>	<b>162.000</b>	<b>283.000</b>	<b>164.000</b>	<b>1.730.000</b>	<b>1.405.000</b>
Nachrichtlich: gjf-Marktgebiet				514.000	1.221.000	678.000	152.000	531.000	22.000	12.000	104.000	162.000	266.000	149.000	1.370.000	922.000

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

# HAMBURG

## FLÄCHENUMSATZ ERNEUT GESTEIGERT

Mit einem Flächenumsatz von 543.000 m<sup>2</sup> verzeichnet der Hamburger Büromarkt nach 2007 und 2008 das drittbeste Ergebnis aller Zeiten. Mit diesem hervorragenden Resultat kann sich die Metropole gegenüber dem Vorjahr um knapp 3 % steigern und den langjährigen Durchschnitt um fast 9 % übertreffen. Die erste Jahreshälfte war insbesondere von Vermietungen im kleineren und mittleren Segment geprägt. Erst im zweiten Halbjahr kamen großflächige Verträge über 10.000 m<sup>2</sup> zur Unterschrift. Nennenswert sind dabei die Abschlüsse von Olympus über 23.800 m<sup>2</sup> in der City Süd, des Windkraftanlagen-Herstellers Nordex über 12.100 m<sup>2</sup> im übrigen Stadtgebiet, der Beratungsgesellschaft KPMG über 11.800 m<sup>2</sup> in der City und der Kassenärztlichen Vereinigung über 10.000 m<sup>2</sup> in der erweiterten Innenstadt.

## CITY TRADITIONELL STÄRKSTE BÜROMARKTZONE

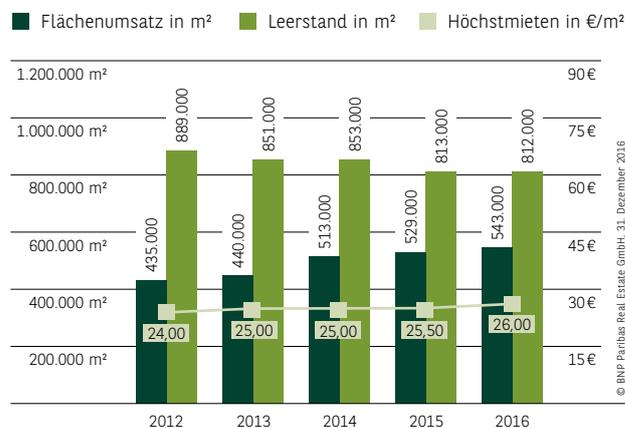
Die City ist bei Nutzern auch weiterhin die beliebteste Büromarktzone. Mit 152.000 m<sup>2</sup> kann sie sich gegenüber dem Vorjahr um fast 13 % steigern und trägt damit mehr als ein Viertel zum Ergebnis bei. Besonders positiv ist die Entwicklung in der City Süd, die mit einem Flächenumsatz von 96.500 m<sup>2</sup> einen neuen Rekord aufstellt. Zu diesem beachtlichen Resultat haben insbesondere einige großflächige Verträge beigetragen. Neben dem bereits genannten Abschluss von Olympus werden dort auch die AXA Versicherung (9.700 m<sup>2</sup>) und TUI Cruises (7.300 m<sup>2</sup>) neue Flächen beziehen. Wie üblich waren auch die beiden flächenmäßig größten Teilmärkte übriges Stadtgebiet (79.500 m<sup>2</sup>) und erweiterte Innenstadt (55.000 m<sup>2</sup>) äußerst begehrt.

## VIEL BEWEGUNG IM MITTLEREN SEGEMENT

Besonders Flächen im mittleren Segment waren gefragt: Auf die drei Größenklassen entfallen rund 62 % des Flächenumsatzes. Knapp vorne liegen mit fast 23 % Verträge zwischen 1.000 und 2.000 m<sup>2</sup>, gefolgt von Abschlüssen zwischen 2.000 und 5.000 m<sup>2</sup> mit gut 20 % und der Gruppe 500 bis 1.000 m<sup>2</sup> mit über 19 %. Dem Führungstrio schließen sich die Kategorien 5.000 bis 10.000 m<sup>2</sup> mit anteilig rund 13 % und kleinflächige Verträge zwischen 200 und 500 m<sup>2</sup> mit knapp 11 % an. Die größten Einbußen mit einem Minus um 15 Prozentpunkte müssen Großabschlüsse über 10.000 m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr hinnehmen, sodass auf diese nur noch ein Anteil von knapp 9 % entfällt. Vervollständigt wird das Ranking durch kleinflächige Verträge bis 200 m<sup>2</sup>, die lediglich auf einen Anteil von 5 % kommen.

## ENTWICKLUNG FLÄCHENUMSATZ,

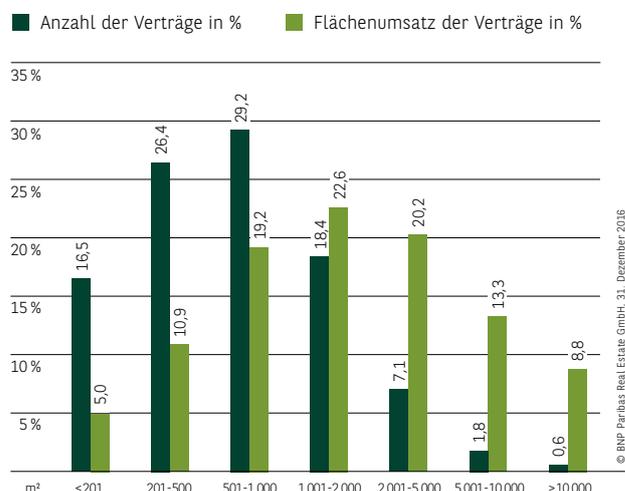
### LEERSTAND UND HÖCHSTMIETEN IN HAMBURG



## BEDEUTENDE VERTRAGSABSCHLÜSSE IN HAMBURG

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
2.1	Olympus Deutschland	23.800
3.7	Nordex SE	12.100
1.1	KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft	11.800
2.5	Kassenärztliche Vereinigung Hamburg (KVH)	10.000
2.1	AXA Versicherung	9.700
3.6	Behörde für Bundespolizei, Landespolizei und Zoll	9.500
1.1	Ruby Hotels & Resorts	9.400
1.1	Freie und Hansestadt Hamburg, Universität Hamburg	8.000
2.1	TUI Cruises	7.300

## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN HAMBURG



➤ **SONSTIGE DIENSTLEISTUNGEN VORN**

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen sichern sich gleich drei Gruppen zweistellige Prozentanteile. Spitzenreiter mit fast 17 % sind sonstige Dienstleistungen, die gegenüber dem Vorjahr gut 4 Prozentpunkte gewinnen. Bemerkenswert ist, dass dieses Ergebnis ohne Großabschlüsse über 10.000 m<sup>2</sup> zustande gekommen ist. Die höchsten Zugewinne (8 Prozentpunkte) verbuchen Industrie- und Bauunternehmen durch gleich zwei Verträge über 10.000 m<sup>2</sup> (Anteil: 15 %). Auf dem dritten Platz folgt die im letzten Jahr führende öffentliche Verwaltung mit anteilig gut 13 %, was einem Rückgang von über 5 Prozentpunkten entspricht. Beratungsgesellschaften sowie die Informations- und Kommunikationstechnologien schließen sich mit jeweils knapp 8 % an, gefolgt von Unternehmen aus Medien und Werbung mit fast 7 % sowie Transport und Verkehr mit rund 6 %.

➤ **LEERSTAND AUF NIEDRIGEM NIVEAU**

Mit 812.000 m<sup>2</sup> befindet sich der Leerstand nach 2008 auf dem niedrigsten Niveau der vergangenen zehn Jahre. Bemerkenswert ist dabei, dass im Jahresverlauf über 242.000 m<sup>2</sup> fertiggestellt und der Großteil bereits vorzeitig vermietet wurde. Vor diesem Hintergrund hat sich zwar der moderne Leerstand gegenüber dem Vorjahr um 24 % auf 238.000 m<sup>2</sup> erhöht, jedoch macht der Anteil dieser von Nutzern favorisierten Flächen lediglich rund 29 % des gesamten Leerstands aus. Den höchsten Leerstandsabbau verzeichnet die City Süd, wo sich die zur Verfügung stehenden Flächen um fast 61 % auf 25.000 m<sup>2</sup> reduziert haben. Um knapp 17 % nahmen die vakanten Büroflächen in der City ab, sodass sie aktuell nur noch 87.000 m<sup>2</sup> betragen. Nachdem die Leerstandsquote im Jahresverlauf leichten Schwankungen unterlag, erreicht sie zum Jahresende mit 5,9 % wieder das Vorjahresniveau.

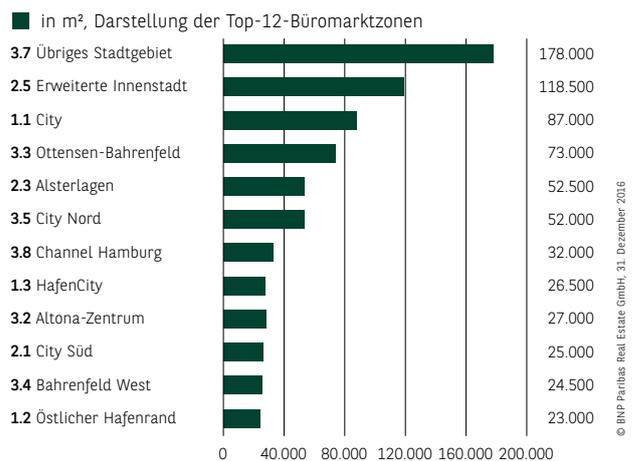
➤ **FLÄCHEN IM BAU AUF TALFAHRT**

Die Bautätigkeit hat sich in den letzten 12 Monaten aufgrund zahlreicher Fertigstellungen halbiert. Damit erreicht der Büromarkt mit 208.000 m<sup>2</sup> den niedrigsten Stand der letzten 15 Jahre. Als positiv zu bewerten ist, dass dem Markt von den im Bau befindlichen Flächen nur noch knapp 43 % zur Verfügung stehen. Mit 82.500 m<sup>2</sup> verbucht die City die höchste Bautätigkeit, gefolgt vom Teilmarkt Ottensen-Bahrenfeld mit 41.500 m<sup>2</sup> und der Hafencity mit 31.000 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus hat sich das insgesamt zur Verfügung stehende Flächenangebot (Leerstand plus verfügbare Flächen im Bau) auf 901.000 m<sup>2</sup> reduziert.

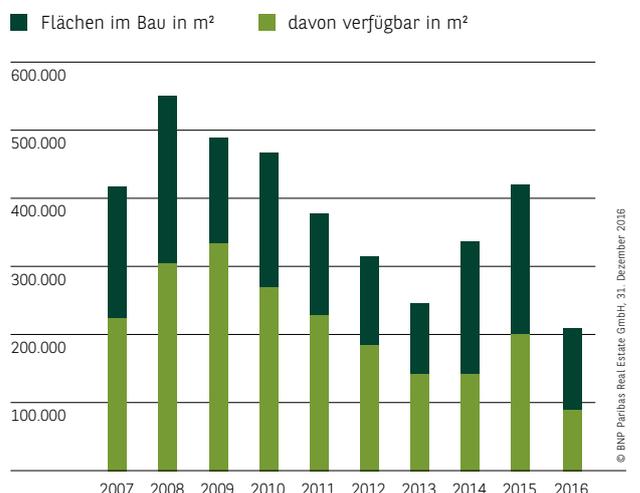
**FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN HAMBURG**



**LEERSTAND NACH LAGEN IN HAMBURG**



**FLÄCHEN IM BAU IN HAMBURG**



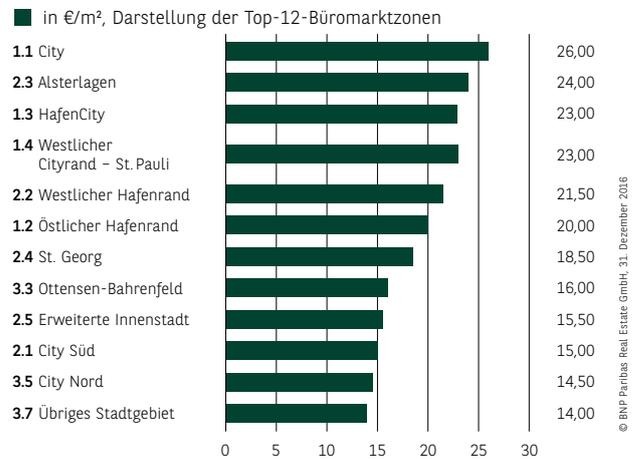
### ➤ SPITZENMIETE LEICHT ANGEZOGEN

Die Spitzenmiete, die nach wie vor in guten Lagen der City für moderne und hochwertig ausgestattete Büroflächen erzielt wird, hat sich zum Ende des Jahres dank der guten Nachfragesituation um 2 % auf 26 €/m<sup>2</sup> erhöht. Damit erreicht sie das Niveau von 2008, was gleichzeitig das höchste ist, das in den letzten 20 Jahren in der Hansestadt registriert wurde. Ebenfalls positiv sind die Entwicklungen in den Alsterlagen (+4 % auf 24 €/m<sup>2</sup>), der Hafencity (+2 % auf 23 €/m<sup>2</sup>) und der City Nord (+4 % auf 14,50 €/m<sup>2</sup>). Jedoch mussten auch einige Teilmärkte leichte Rückgänge hinnehmen, da kein ausreichendes Angebot an hochwertigen Flächen vorhanden ist. Dass die Mietpreisniveaus grundsätzlich aber eine Aufwärtstendenz aufweisen, unterstreicht vor allem die Tatsache, dass die Durchschnittsmiete für den Gesamtmarkt um 7 % auf 15,20 €/m<sup>2</sup> gestiegen ist.

### ➤ GUTE PERSPEKTIVEN FÜR 2017

Am Hamburger Büromarkt kann man positiv auf das kommende Jahr blicken. Aus heutiger Sicht sollte die gute Nachfrage weiter anhalten, sodass bei gleichbleibenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ein Ergebnis im langjährigen Durchschnitt und somit im Bereich von 500.000 m<sup>2</sup> durchaus realistisch ist. Der Gesamtleerstand sollte dabei auf einem niedrigen Niveau verbleiben. Jedoch werden sich die von Nutzern favorisierten modernen Flächen aller Voraussicht nach weiter reduzieren. Begründet wird diese Einschätzung dadurch, dass im Laufe des Jahres bereits viele Projekte abgeschlossen und vorzeitig vermietet werden konnten. Zudem stehen am Markt nur noch relativ wenig Neubauf Flächen zur Verfügung. Darüber hinaus zeichnet sich ein Anziehen der Bautätigkeit momentan noch nicht ab, sodass sich diese weiterhin auf einem niedrigen Niveau bewegen sollte. Bei den Mieten dürfte der leichte Aufwärtstrend generell anhalten. Ob sich dies auch in einer steigenden Spitzenmiete widerspiegeln wird, bleibt aber noch abzuwarten.

### HÖCHSTMIETEN NACH LAGEN IN HAMBURG



### TREND WICHTIGER MARKTINDIKATOREN IN HAMBURG

Flächenumsatz	➔
Leerstand	➔
Flächen im Bau (gesamt)	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	➔
Höchstmietpreis	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

## KENNZAHLEN HAMBURG

Mietpreise (€/m <sup>2</sup> )		Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )				Flächen im Bau (m <sup>2</sup> )			Flächenangebot (m <sup>2</sup> )					
			Höchstpreis* Durchschnitt	gesamt	modern	normal	unsaniert	fertig	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert			
1	2	3	4=(5+7+8)	5	6	7	8	9	10	11=(9+10)	12	13=(4+12)	14		
<b>1 City</b>															
1.1	City	26,00	19,50	152.000	87.000	24.500	16.000	58.500	4.000	35.500	47.000	82.500	43.000	130.000	140.000
1.2	Östlicher Hafенrand	20,00	17,50	9.000	23.000	6.500	2.500	14.000	2.500	0	0	0	0	23.000	40.000
1.3	HafenCity	23,00	17,00	27.000	26.500	9.000	500	17.500	0	24.000	7.000	31.000	24.000	50.500	130.000
1.4	Westlicher Cityrand - St. Pauli	23,00	19,00	4.500	14.500	10.500	1.500	4.000	0	0	0	0	0	14.500	10.000
<b>2 Cityrand</b>															
2.1	City Süd	15,00	13,00	96.500	25.000	7.000	2.500	9.500	8.500	0	0	0	0	25.000	200.000
2.2	Westlicher Hafенrand	21,50	17,00	13.000	22.500	11.500	2.000	11.000	0	0	0	0	0	22.500	20.000
2.3	Alsterlagen	24,00	18,50	22.500	52.500	37.500	13.500	15.000	0	0	6.000	6.000	6.000	58.500	30.000
2.4	St. Georg	18,50	15,00	3.000	16.000	500	0	12.500	3.000	0	0	0	0	16.000	30.000
2.5	Erweiterte Innenstadt	15,50	12,00	55.000	118.500	9.500	1.000	97.000	12.000	15.000	0	15.000	0	118.500	150.000
<b>3 Nebenlagen</b>															
3.1	Wandsbek-Markt	11,50	9,50	11.500	18.500	8.500	3.000	5.000	5.000	0	0	0	0	18.500	20.000
3.2	Altona-Zentrum	12,50	11,50	4.000	27.000	7.000	1.000	12.000	8.000	0	0	0	0	27.000	20.000
3.3	Ottensen-Bahrenfeld	16,00	14,00	22.000	73.000	30.000	14.500	33.500	9.500	29.500	12.000	41.500	16.000	89.000	110.000
3.4	Bahrenfeld West	10,50	9,00	4.500	24.500	3.000	0	21.500	0	0	0	0	0	24.500	10.000
3.5	City Nord	14,50	13,50	16.000	52.000	3.000	3.000	49.000	0	0	0	0	0	52.000	110.000
3.6	Flughafen	12,00	11,50	16.500	21.500	3.000	500	17.000	1.500	0	12.000	12.000	0	21.500	20.000
3.7	Übriges Stadtgebiet	14,00	11,00	79.500	178.000	52.000	27.000	108.000	18.000	0	20.000	20.000	0	178.000	220.000
3.8	Channel Hamburg	12,50	11,00	6.500	32.000	15.000	500	15.000	2.000	0	0	0	0	32.000	20.000
<b>Total</b>				<b>543.000</b>	<b>812.000</b>	<b>238.000</b>	<b>89.000</b>	<b>500.000</b>	<b>74.000</b>	<b>104.000</b>	<b>104.000</b>	<b>208.000</b>	<b>89.000</b>	<b>901.000</b>	<b>1.280.000</b>

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

## REKORDUMSATZ AM KÖLNER BÜROMARKT

Am Kölner Büromarkt ist ein absolutes Rekordjahr zu verzeichnen. Die Umsätze summieren sich auf insgesamt 412.000 m<sup>2</sup> und liegen damit satte 46 % über dem 10-jährigen Durchschnitt. Auch das Vorjahresergebnis wurde um fast 47 % übertroffen. Der Grundstein für dieses erfreuliche Ergebnis wurde bereits in der ersten Jahreshälfte gelegt, unter anderem durch den Abschluss der Zurich Versicherung über 60.000 m<sup>2</sup>. Doch selbst ohne diesen sehr großen Vertrag wäre 2016 ein Rekordumsatz erzielt worden. Allein das Schlussquartal war mit 120.000 m<sup>2</sup> äußerst stark. Insgesamt konnte über das gesamte Jahr eine rege Marktaktivität beobachtet werden, wobei insbesondere die Abschlüsse im Segment über 10.000 m<sup>2</sup> ein Drittel der Umsätze ausmachen. Hier trat wie schon im Vorjahr die öffentliche Verwaltung mit mehreren Verträgen in den Vordergrund.

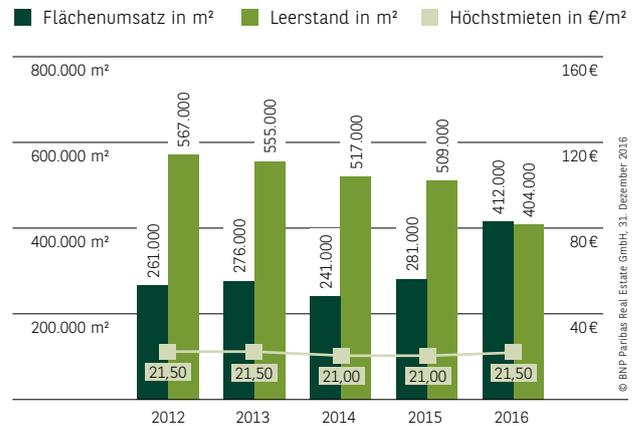
## HÖCHSTER UMSATZ IN DER CITY

Die Teilmärkte City (91.200 m<sup>2</sup>), Deutz (82.300 m<sup>2</sup>) und Kalk/Mülheim (71.200 m<sup>2</sup>) zeichnen für fast 60 % des gesamten Umsatzes verantwortlich. Die City verteidigt dabei dank zahlreicher Abschlüsse im mittleren und kleineren Segment die Spitzenposition der Vorjahre. Deutz profitiert neben dem bereits erwähnten Abschluss der Zurich Versicherung von einer Anmietung der städtischen Gebäudewirtschaft (12.900 m<sup>2</sup>). In Kalk/Mülheim konnten gleich fünf Verträge mit jeweils mehr als 5.000 m<sup>2</sup> registriert werden, wobei hier die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln mit einem weiteren Abschluss über 13.000 m<sup>2</sup> und das Jobcenter mit 12.200 m<sup>2</sup> herausstechen. Bayenthal/Marienburg (50.600 m<sup>2</sup>), Ehrenfeld/Braunsfeld (38.100 m<sup>2</sup>) und Ossendorf/Nippes (33.400 m<sup>2</sup>) komplettieren die Liste der Teilmärkte mit starken Umsatzzahlen.

## GROSSABSCHLÜSSE LIEGEN VORN

Mit sechs Abschlüssen und einem Marktanteil von rund 33 % übernimmt die Größenklasse über 10.000 m<sup>2</sup> die Spitzenposition in Köln. Der Zugewinn von 25 Prozentpunkten geht zwar zu Lasten fast aller übrigen Größenklassen, trotzdem zeigt sich der Kölner Büromarkt insgesamt sehr homogen. Abgesehen vom Segment 5.000 bis 10.000 m<sup>2</sup>, dessen Anteil von gut 7 % einen Rückgang um knapp 14 Prozentpunkte bedeutet, und der kleinsten Kategorie unter 200 m<sup>2</sup> (4 %), liegen alle weiteren Klassen zwischen 12 und 17 % und damit im zweistelligen Bereich.

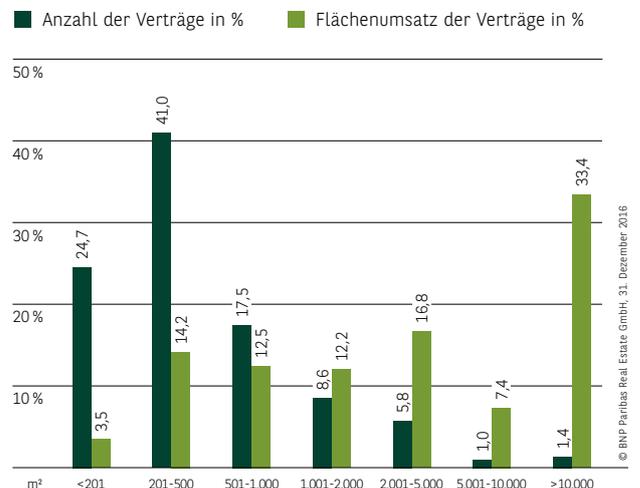
## ENTWICKLUNG FLÄCHENUMSATZ, LEERSTAND UND HÖCHSTMIETEN IN KÖLN



## BEDEUTENDE VERTRAGSABSCHLÜSSE IN KÖLN

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
1.2	Zurich Versicherung	60.000
3.1	Agentur für Arbeit	19.500
2.4	Gebäudewirtschaft Stadt Köln	13.000
1.2	Gebäudewirtschaft Stadt Köln	12.900
2.4	Jobcenter	12.200
2.3	Kindergeld-/Familiengeldkasse Köln	9.500
4.2	Ineos	9.000
2.4	GAG Immobilien	8.500
2.4	Turtle Entertainment	6.500

## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN KÖLN



➤ **ÖFFENTLICHE VERWALTUNG ERNEUT AN DER SPITZE**

Wie bereits in den vorherigen Jahren führt die öffentliche Verwaltung dank mehrerer Großabschlüsse die Branchenverteilung an. Mit einem Anstieg um knapp 9 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr auf beinahe 28 % liegt diese Branche klar vorne. Platz zwei geht an die Versicherungen, die einen großen Sprung machen konnten und nun über 16 % erreichen. Auf den Plätzen drei und vier liegen dicht beieinander die Beratungsgesellschaften und die sonstigen Dienstleistungen mit jeweils ca. 11 %, wodurch sie ihr Vorjahresergebnis knapp verfehlen. Auf den weiteren Plätzen folgen die IuK-Technologien (9 %) und die Sparte Medien und Werbung (6 %). Beide Branchen erzielten 2015 noch zweistellige Anteile. Alle weiteren Kategorien erzielten Werte unter 5 % und erreichen in Summe knapp 19 % des Gesamtumsatzes.

➤ **LEERSTÄNDE WEITER RÜCKLÄUFIG**

Der Leerstandsabbau der vergangenen Jahre hat 2016 merklich an Fahrt aufgenommen. Mit 404.000 m<sup>2</sup> liegt der Leerstand fast 21 % unter dem Vorjahreswert. Mit 130.600 m<sup>2</sup> befindet sich trotz eines deutlichen Rückgangs zum Vorjahr (-29 %) jeder dritte leerstehende Quadratmeter in der City. Es folgen Porz/Flughafen und Ehrenfeld/Braunsfeld mit jeweils ca. 15 % des Gesamt leerstands. Der Umfang moderner ausgestatteter Flächen, sie machen rund 28 % des Gesamt leerstands aus, ist um gut 8 % auf 114.000 m<sup>2</sup> zurückgegangen. Über die Hälfte befindet sich dabei in der City (60.000 m<sup>2</sup>). Sowohl der Gesamt leerstand als auch der Bestand an modernen Leerständen liegen damit im langjährigen Vergleich auf rekordverdächtig niedrigem Niveau, was auch für die Leerstandsquote von 5,2 % gilt.

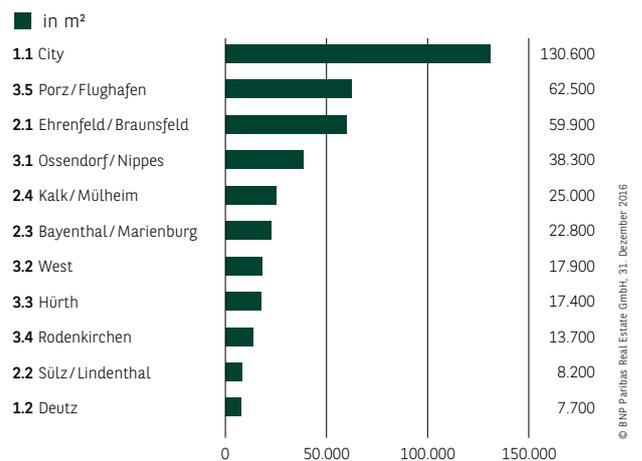
➤ **ANGEBOT TROTZ BAUTÄTIGKEIT WEITER KNAPP**

Auf die hohe Nachfrage nach modernen Büroflächen hat der Markt inzwischen mit einer gestiegenen Bautätigkeit reagiert. Der Umfang der im Bau befindlichen Flächen ist beispielsweise um fast 25 % auf nun 173.000 m<sup>2</sup> gestiegen. Hiervon sind 47.000 m<sup>2</sup> verfügbar und damit knapp 9.000 m<sup>2</sup> mehr als im Vorjahr. Der überwiegende Teil dieser aus Marktg Gesichtspunkten wichtigen Größe findet sich mit 18.200 m<sup>2</sup> in der City und mit 14.500 m<sup>2</sup> in Ossendorf/Nippes. Das Gros der Flächen im Bau ist bereits vermietet und steht der Nachfrage somit nicht mehr zur Verfügung, sodass mit einer kurzfristigen Entspannung am Markt nicht zu rechnen ist. Und auch das insgesamt verfügbare Flächenangebot (Leerstand plus verfügbare Flächen im Bau) liegt mit 451.000 m<sup>2</sup> auf dem mit Abstand niedrigsten Wert der letzten Jahre.

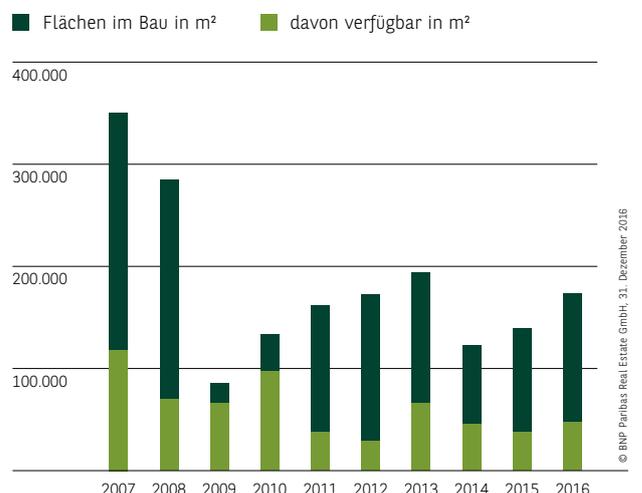
**FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN KÖLN**



**LEERSTAND NACH LAGEN IN KÖLN**



**FLÄCHEN IM BAU IN KÖLN**



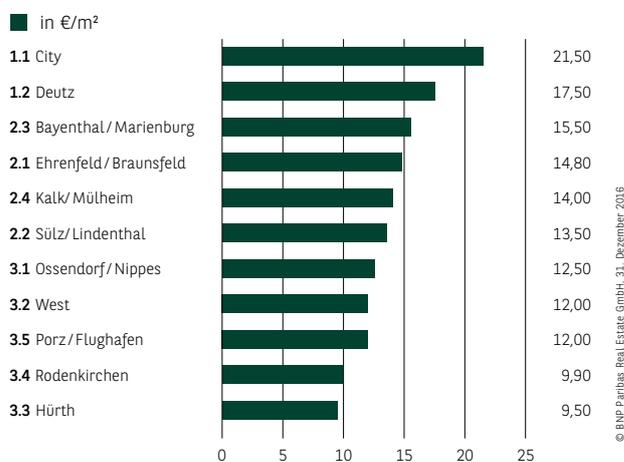
### ➤ SPITZENMIETE STEIGT AN

Die Spitzenmiete auf dem Kölner Büromarkt ist im Vergleich zum Vorjahr um gut 2 % auf 21,50 €/m<sup>2</sup> gestiegen und wird für modern ausgestattete Objekte in den sehr guten Lagen der City erzielt. In Deutz, dem zweiten zentralen Markt der Stadt, stabilisiert sich die Höchstmiete bei 17,50 €/m<sup>2</sup>. In den übrigen Teilmärkten wurden unterschiedliche Mietentwicklungen registriert. Während Steigerungen unter anderem in Bayenthal/Marienburg (15,50 €/m<sup>2</sup>; +7 %) verzeichnet wurden, waren die Höchstmieten in einigen Teilmärkten hingegen rückläufig, was auf ein fehlendes Angebot an höherpreisigen modernen Büroflächen schließen lässt. Die Durchschnittsmiete entwickelte sich dagegen bis auf wenige Ausnahmen in fast allen Lagen positiv. Insbesondere in Deutz stieg sie merklich auf 16,20 €/m<sup>2</sup>.

### ➤ GUTE AUSSICHTEN FÜR 2017

Nachdem 2016 ein absolutes Ausnahmejahr darstellte, sind auch die Perspektiven für dieses Jahr sehr positiv. Durch die nach wie vor sehr agile Nachfrage dürfte auch 2017 wieder ein starkes, überdurchschnittliches Umsatzergebnis erzielt werden, das sich durchaus im Bereich der 300.000-m<sup>2</sup>-Marke bewegen kann. Ein fehlendes Angebot an großen zusammenhängenden Flächen kann sich hingegen dämpfend auf den Gesamtumsatz auswirken. Das verfügbare Flächenangebot dürfte dabei in diesem Jahr voraussichtlich erneut leicht rückläufig sein, da sich ein weiterer Abbau des Leerstands abzeichnet. Vor dem Hintergrund der insgesamt steigenden Bautätigkeit ist mittelfristig jedoch eine Stabilisierung der Angebots-Nachfrage-Relation zu erwarten. Aufgrund der anhaltend lebhaften Nachfrage und des zugleich kurzfristig weiterhin geringen Angebots ist es für 2017 aber durchaus realistisch, dass die Spitzenmiete nochmals leicht ansteigen wird.

### HÖCHSTMieten NACH LAGEN IN KÖLN



### TREND WICHTIGER MARKTINDIKATOREN IN KÖLN

Flächenumsatz	↘
Leerstand	↗
Flächen im Bau (gesamt)	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	↘
Höchstmietpreis	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

KENNZAHLEN KÖLN

Mietpreise (€/m²)		Flächenumsatz (m²)		Leerstand (m²)					Flächen im Bau (m²)			Flächenangebot (m²)				
Höchstpreis* Durchschnitt		2016	gesamt	modern	normal	unsaniert	fertig	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert					
1	2		3	4=(5+7+9)	5	6	7	8	9	10	11	12=(10+11)	13	14=(4+13)	15	
				gesamt	davon Erstbezug	gesamt	davon Erstbezug	2017	ab 2018							
<b>1 City</b>																
1.1	City	21,50	15,70	91.200	130.600	60.000	10.200	64.500	0	6.100	20.100	14.500	34.600	18.200	148.800	50.800
1.2	Deutz	17,50	16,20	82.300	7.700	7.600	1.700	100	0	0	0	68.000	68.000	0	7.700	62.500
<b>2 Cityrand</b>																
2.1	Ehrenfeld/Braunsfeld	14,80	11,30	38.100	59.900	13.500	5.100	38.800	0	7.600	4.500	0	4.500	3.600	63.500	19.100
2.2	Sülz/Lindenthal	13,50	12,10	5.800	8.200	1.000	0	7.200	0	0	0	0	0	0	8.200	0
2.3	Bayenthal/Marienburg	15,50	11,80	50.600	22.800	4.800	1.000	16.200	0	1.800	0	0	0	0	22.800	0
2.4	Kalk/Mülheim	14,00	12,80	71.200	25.000	2.400	0	20.100	0	2.500	39.800	7.000	46.800	10.700	35.700	85.600
<b>3 Nebenlagen</b>																
3.1	Ossendorf/Nippes	12,50	11,50	33.400	38.300	2.600	300	35.700	0	0	0	14.500	14.500	14.500	52.800	88.000
3.2	West	12,00	9,30	6.200	17.900	500	500	17.400	0	0	0	0	0	0	17.900	0
3.3	Hürth	9,50	8,50	4.900	17.400	0	0	17.400	0	0	0	0	0	0	17.400	0
3.4	Rodenkirchen	9,90	7,60	6.800	13.700	5.100	0	8.600	0	0	0	0	0	0	13.700	0
3.5	Porz/Flughafen	12,00	10,10	21.500	62.500	16.500	14.200	46.000	2.000	0	4.600	0	4.600	0	62.500	0
<b>Total</b>				<b>412.000</b>	<b>404.000</b>	<b>114.000</b>	<b>33.000</b>	<b>272.000</b>	<b>2.000</b>	<b>18.000</b>	<b>69.000</b>	<b>104.000</b>	<b>173.000</b>	<b>47.000</b>	<b>451.000</b>	<b>306.000</b>

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

# LEIPZIG

## ► BÜROMARKT UNTERSTREICHT STABILITÄT

Wie bereits in den vergangenen zwei Jahren erzielt der Leipziger Büromarkt mit einem Flächenumsatz von 98.000 m<sup>2</sup> erneut ein Ergebnis im Bereich der 100.000-m<sup>2</sup>-Marke. Damit ordnet sich das Resultat knapp hinter der Vorjahresbilanz (-5 %) und geringfügig über dem langjährigen Durchschnitt (+3 %) ein. Nach einem etwas verhalteneren dritten Quartal hat die Marktaktivität zum Jahresende noch einmal spürbar angezogen und mit einem Volumen von 31.000 m<sup>2</sup> in den letzten drei Monaten für den umsatzstärksten Jahresabschnitt gesorgt. Rekordverdächtig ist hierbei insbesondere der Eigennutzerdeal der Deutschen Telekom: Der Kommunikationsdienstleister unterzeichnete im vierten Quartal mit einem Vertrag über 8.500 m<sup>2</sup> einen der größten Deals der letzten Jahre.

## ► LAGEPRÄFERENZEN UNVERÄNDERT

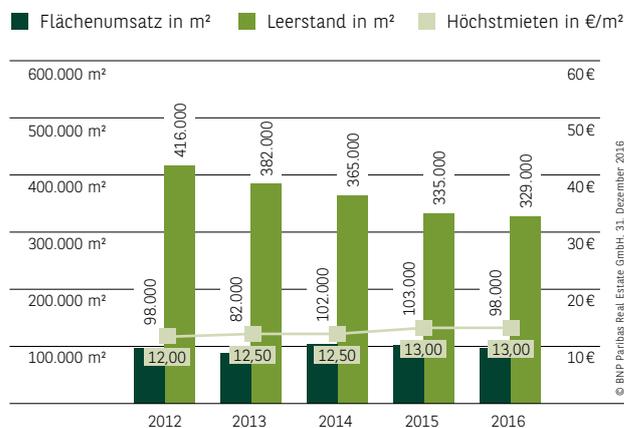
Nicht zuletzt befeuert durch den Großabschluss der Deutschen Telekom setzt sich die Büromarktzone Graphisches Viertel/Prager Straße im Ranking der Teilmärkte erneut an die Spitze und generiert alleine über ein Viertel des Volumens (25.300 m<sup>2</sup>). Von ihrer nach wie vor hohen Attraktivität profitiert allerdings auch die City, die weitere knapp 23 % (22.300 m<sup>2</sup>) auf sich vereint. Hier konnten mit Mercateo (3.100 m<sup>2</sup>), ipoque (2.400 m<sup>2</sup>), Check24 (1.600 m<sup>2</sup>) und der SIB/Universität Leipzig (1.400 m<sup>2</sup>) außerdem die meisten größeren Deals registriert werden. An dritter Stelle rangiert wie im Vorjahr die Ringlage mit 17.500 m<sup>2</sup> (fast 18 %). Besonders hervorzuheben ist, dass das Ergebnis in jedem der genannten Teilmärkte gegenüber dem Vorjahr gesteigert wurde. Darüber hinaus tragen die unter den Nebenlagen zusammengefassten Zonen einen Flächenumsatz von 21.400 m<sup>2</sup> (22 %) bei.

## ► KLEINES UND MITTLERES SEGMENT SEHR LEBHAFT

Der Blick auf die Größenstruktur des Leipziger Büromarkts ergibt folgendes Bild: Zwei Drittel des Resultats steuern Abschlüsse der kleineren Marktsegmente bis 1.000 m<sup>2</sup> bei, während jeder dritte Quadratmeter auf mittlere und größere Deals zwischen 1.000 und 10.000 m<sup>2</sup> entfällt. Angeführt wird die Größenklassenverteilung nach wie vor von Verträgen zwischen 200 und 500 m<sup>2</sup>, die wie schon 2015 einen Umsatzanteil von gut 29 % beitragen. Dahinter folgt die Gruppe 500 bis 1.000 m<sup>2</sup> (gut 20 %) und die kleinste Kategorie (<200 m<sup>2</sup>) mit mehr als 17 %. Zweistellige Anteile generieren darüber hinaus aber auch Flächen zwischen 5.000 und 10.000 m<sup>2</sup> (knapp 15 %) sowie die Klasse von 2.000 bis 5.000 m<sup>2</sup> (fast 11 %).

## ENTWICKLUNG FLÄCHENUMSATZ,

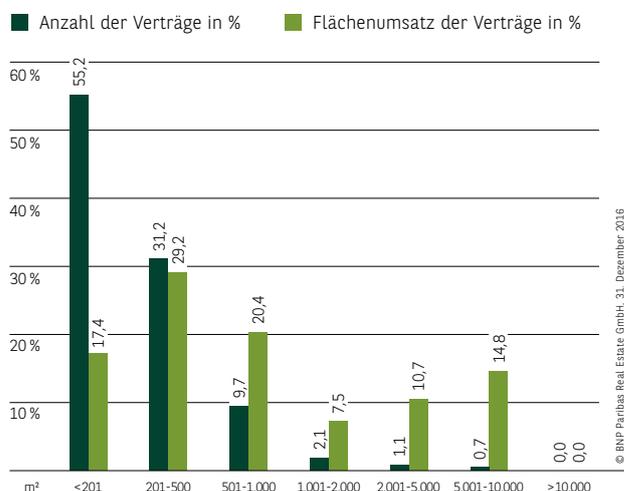
### LEERSTAND UND HÖCHSTMIETEN IN LEIPZIG



## BEDEUTENDE VERTRAGSABSCHLÜSSE IN LEIPZIG

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
2.5	Deutsche Telekom	8.500
2.1	Öffentliche Verwaltung	6.000
1.1	Mercateo AG	3.100
1.1	ipoque GmbH	2.400
2.5	Rahn Schulen	2.000
1.1	Check24 Vergleichsportal Reise GmbH	1.600
3.1	Generali Deutschland Service GmbH	1.600
1.1	SIB/Universität	1.400
2.1	Opterra GmbH	1.100

## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN LEIPZIG



➤ **NEUER SPITZENREITER DER BRANCHENVERTEILUNG**

Bei der Branchenverteilung des Flächenumsatzes haben sich die Informations- und Kommunikationstechnologien mit einem Anteil von fast 30 % deutlich an die Spitze gesetzt. Unterstützt durch den Telekom-Vertrag konnten sie ihr Ergebnis gegenüber dem Vorjahr um über 11 Prozentpunkte ausbauen. Ein Viertel des Volumens entfällt außerdem auf die traditionell starke Gruppe der sonstigen Dienstleistungen, die sich auf Position zwei wiederfindet. Insgesamt steuern diese beiden Branchen mehr als die Hälfte zum Umsatz bei. Alle übrigen Gruppen erreichen lediglich noch einstellige Anteile. Zu den wichtigsten Nachfragern gehören aber trotzdem das Gesundheitswesen (fast 9 %), die öffentliche Verwaltung (knapp 8 %) sowie Beratungsgesellschaften (etwa 7 %).

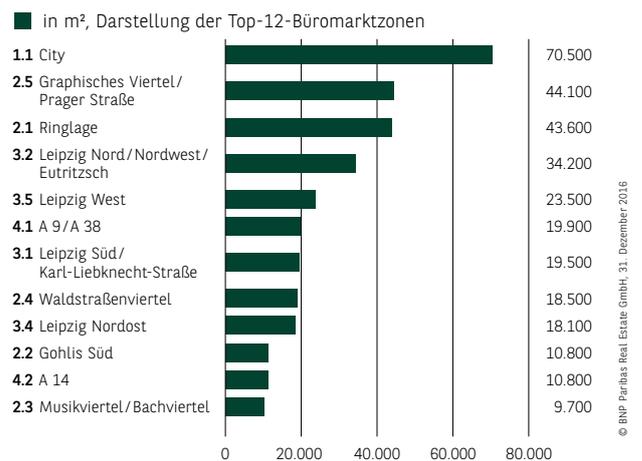
**FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN LEIPZIG**



➤ **DEUTLICHER LEERSTANDSABBAU MODERNER FLÄCHEN**

Der Leerstand auf dem Leipziger Büromarkt hat sich im vergangenen Jahr leicht auf 329.000 m<sup>2</sup> reduziert und liegt somit rund 2 % unter dem Vorjahresniveau. Wesentlich umfangreicher fiel der Rückgang bei den primär nachgefragten modernen Flächen aus: Sie machen nur noch 54.000 m<sup>2</sup> aus – ein Drittel weniger als Ende 2015. Demzufolge entsprechen lediglich gut 16 % der Leerstandsflächen einem modernen Ausstattungsstandard. Die höchsten Leerstandsvolumina weist nach wie vor die City auf (70.500 m<sup>2</sup>), wo über ein Fünftel der Flächenreserven lokalisiert sind. Dass sich die umfangreichsten Leerstände in den umsatzstärksten Büromarktzonen befinden, wird neben der City auch durch die Teilmärkte Graphisches Viertel/Prager Straße (44.100 m<sup>2</sup>) und Ringlage (43.600 m<sup>2</sup>) unterstrichen. Die Leerstandsquote des Gesamtmarkts unterschreitet inzwischen die 9%-Marke und erreicht zum Ende des Jahres 8,8 %.

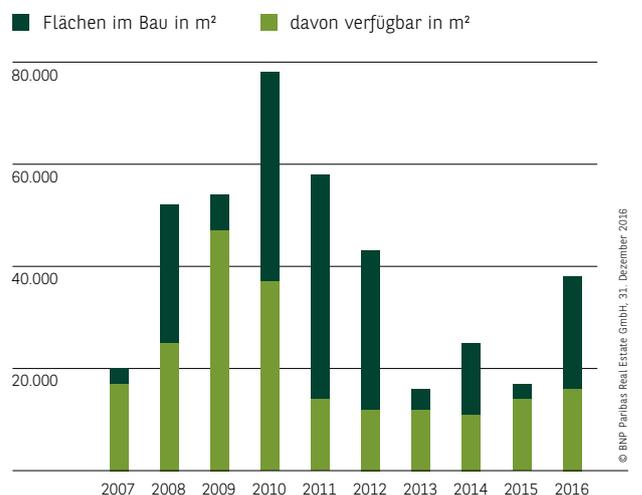
**LEERSTAND NACH LAGEN IN LEIPZIG**



➤ **BAUTÄTIGKEIT ERHEBLICH GESTIEGEN**

Der Markt hat auf die konstante Nachfragesituation reagiert und das Bauvolumen spürbar hochgefahren. Rund 38.000 m<sup>2</sup> und damit fast 124 % mehr Flächen befinden sich zum Ende des vierten Quartals im Bau, davon sind 16.000 m<sup>2</sup> verfügbar. Damit liegen nicht nur die im Bau befindlichen Flächen, sondern auch das spekulativ errichtete Volumen über den Vergleichswerten der letzten Jahre. Erfreulich ist, dass sich in der von den Mietern stark nachgefragten City sowohl das Bauvolumen als auch die hiervon noch verfügbaren Flächen deutlich erhöht haben. Das insgesamt verfügbare Flächenangebot (Leerstand plus verfügbare Flächen im Bau) wurde um etwas mehr als 1 % auf 345.000 m<sup>2</sup> reduziert.

**FLÄCHEN IM BAU IN LEIPZIG**



### ➤ SPITZENMIETE KONSTANT

Die Spitzenmiete des Leipziger Büromarkts hat sich im Jahresverlauf bei 13 €/m<sup>2</sup> stabilisiert und wird weiterhin für hochwertige Flächen in sehr guten Lagen der City erzielt. Insgesamt konnte bei den Mietpreisniveaus allerdings ein Aufwärtstrend festgestellt werden. In den meisten Büromarktzonen sind sowohl die jeweiligen Höchst- als auch die Durchschnittsmieten gestiegen. Zu den Teilmärkten, in denen sich die Spitzenmieten am positivsten entwickelt haben, zählen unter anderem Leipzig Süd/Karl-Liebknecht-Straße (9,20 €/m<sup>2</sup>; +16 %) sowie die Zonen Musikviertel/Bachviertel (8 €/m<sup>2</sup>; +11 %), Leipzig West (8 €/m<sup>2</sup>; +11 %) und Gohlis Süd (7,70 €/m<sup>2</sup>; +10 %). Verantwortlich hierfür ist in diesen wie auch in anderen Lagen vor allem das begrenzte Angebot bei gleichzeitig weiterhin guter Nachfrage.

### ➤ AUCH 2017 WIRD EIN GUTES JAHR

Der Leipziger Büromarkt schließt 2016 nicht nur mit einem sehr zufriedenstellenden Resultat ab, sondern steht in den Startlöchern für ein erneut gutes Jahr. Bemerkenswert ist hierbei insbesondere die Stabilität der Nachfrage- wie auch der Angebotsentwicklung. Dies betrifft vor allem die breite Verteilung des Umsatzes über die Größenklassen und die Branchen auf der Nachfrageseite sowie die Erweiterung des Angebots durch die Fertigstellung einzelner Projekte im Jahr 2017. Bezüglich der kommenden zwölf Monate ist eine annähernd vergleichbare Performance wie 2016 zu erwarten, sodass am Ende wieder ein Umsatzergebnis im Bereich der 100.000-m<sup>2</sup>-Marke möglich sein sollte.

### HÖCHSTMIETEN NACH LAGEN IN LEIPZIG



### TREND WICHTIGER MARKTINDIKATOREN IN LEIPZIG

Flächenumsatz	➔
Leerstand	↘
Flächen im Bau (gesamt)	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	➔
Höchstmietpreis	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

KENNZAHLEN LEIPZIG

Mietpreise (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)				Flächen im Bau (m²)				Flächenangebot (m²)		
Höchstpreis* Durchschnitt		2016	gesamt	modern	normal	unsaniert	fertig		gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert	
1	2		3	4=(5+6+7)	5	6	7	8	9	10=(8+9)	11	12=(4+11)	13
<b>1 City</b>													
1.1	City												
	13,00	9,40	22.300	70.500	4.000	47.500	19.000	7.000	0	7.000	4.000	74.500	2.000
<b>2 Cityrand / City-Entlastungsbereich</b>													
2.1	Ringlage												
	9,10	7,90	17.500	43.600	5.800	34.500	3.300	0	0	0	0	43.600	72.000
2.2	Gohlis Süd												
	7,70	7,00	1.800	10.800	2.000	6.300	2.500	1.000	0	1.000	1.000	11.800	0
2.3	Musikviertel / Bachviertel												
	8,00	7,40	3.000	9.700	2.000	5.200	2.500	0	0	0	0	9.700	0
2.4	Waldstraßenviertel												
	8,00	7,30	3.300	18.500	2.500	14.000	2.000	5.000	500	5.500	1.500	20.000	2.000
2.5	Graphisches Viertel / Prager Straße												
	8,50	7,40	25.300	44.100	9.800	26.800	7.500	10.000	0	10.000	1.000	45.100	26.000
<b>3 Nebenlagen</b>													
3.1	Leipzig Süd / Karl-Liebknecht-Straße												
	9,20	7,80	6.200	19.500	1.800	12.700	5.000	0	0	0	0	19.500	23.000
3.2	Leipzig Nord / Nordwest / Eutritzsch												
	7,50	6,90	2.900	34.200	5.400	22.600	6.200	0	4.000	4.000	4.000	38.200	10.000
3.3	Neue Messe												
	7,00	6,20	3.300	5.800	2.700	3.100	0	0	0	0	0	5.800	0
3.4	Leipzig Nordost												
	6,90	6,20	3.600	18.100	1.100	11.500	5.500	0	5.000	5.000	0	18.100	18.000
3.5	Leipzig West												
	8,00	7,00	5.400	23.500	3.000	15.000	5.500	2.000	3.500	5.500	4.500	28.000	11.000
<b>4 Peripherie</b>													
4.1	A 9 / A 38												
	6,00	5,50	1.900	19.900	9.100	8.800	2.000	0	0	0	0	19.900	3.000
4.2	A 14												
	6,30	6,10	1.500	10.800	4.800	5.000	1.000	0	0	0	0	10.800	16.000
<b>Total</b>			<b>98.000</b>	<b>329.000</b>	<b>54.000</b>	<b>213.000</b>	<b>62.000</b>	<b>25.000</b>	<b>13.000</b>	<b>38.000</b>	<b>16.000</b>	<b>345.000</b>	<b>183.000</b>

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

# MÜNCHEN

## ► BÜROMARKT LEGT WEITER ZU

Der stabile Aufwärtstrend des Münchener Büromarkts hat sich auch 2016 unvermindert fortgesetzt. Mit einem Flächenumsatz von 778.000 m<sup>2</sup> wurde nicht nur das gute Vorjahresergebnis um 5 % übertroffen, sondern auch das Resultat das dritte Jahr in Folge gesteigert. Im bundesweiten Ranking bedeutet dies Platz zwei hinter Berlin. Ausschlaggebend für die positive Entwicklung sind insbesondere die guten konjunkturellen Rahmenbedingungen sowie die ausgesprochen gesunde Wirtschaftsstruktur der bayerischen Landeshauptstadt. Dies zeigt sich auch daran, dass die starke Nachfrage von allen Marktsegmenten und einer Vielzahl unterschiedlicher Branchen getragen wurde und nicht auf einen überproportionalen Anteil von Großverträgen zurückzuführen ist. Zu den größten Deals gehören die Abschlüsse von BMW über 32.200 m<sup>2</sup> in der Region Nord, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben über 15.200 m<sup>2</sup> sowie der Landeshauptstadt München im Cityrand Süd (15.100 m<sup>2</sup>).

## ► NACHFRAGE IN ALLEN LAGEN

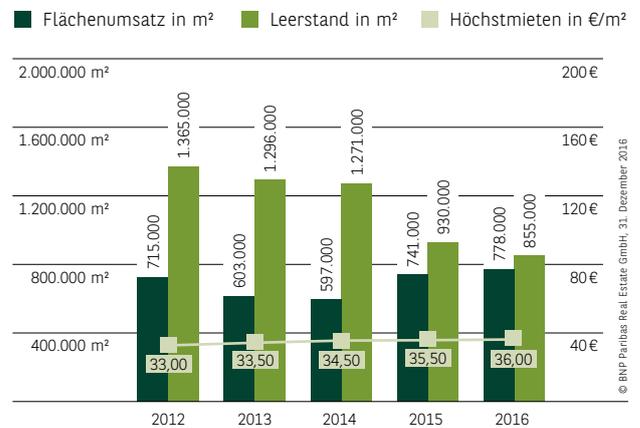
Von der starken Nachfrage haben ganz unterschiedliche Büromarktzonen profitiert. Insgesamt entfallen 73 % des Umsatzes auf das Münchener Stadtgebiet und damit etwas weniger als üblich. Hier spiegelt sich auch die zunehmende Angebotsverknappung in zentralen Lagen wider. Trotzdem konnte die City mit einem Anteil von rund 17 % erneut die Spitzenposition knapp verteidigen. Auf Platz zwei landete die traditionell stark vertretene Region Nord, die 15 % zum Gesamtvolumen beisteuerte. Deutlich mehr als ein Drittel hiervon resultiert aus zwei Großverträgen, die BMW abgeschlossen hat. Zweistellig am Ergebnis beteiligt war darüber hinaus auch noch die Zone Cityrand Süd, die auf 11 % kommt und u. a. mehrere Abschlüsse der öffentlichen Verwaltung vorweisen kann. Insgesamt ist eine relativ breite Streuung über das Marktgebiet zu beobachten.

## ► ALLE GRÖSSENKLASSEN AM UMSATZ BETEILIGT

Die sehr gesunde Nachfragestruktur in München wird durch die ausgeglichene Umsatzbeteiligung unterstrichen. Fast alle Größenklassen leisten Beiträge zwischen 12 und 20 %. Der Löwenanteil entfällt auf mittelgroße Abschlüsse zwischen 500 und 5.000 m<sup>2</sup>, die für über die Hälfte (55 %) des Resultats verantwortlich sind. Auf gut ein Viertel kommen große Deals über 5.000 m<sup>2</sup>, deren Beteiligung damit etwas geringer ausfällt als im Vorjahr. Aber auch kleinere Verträge bis 500 m<sup>2</sup> steuern umfangreiche Umsatzanteile bei, die sich insgesamt auf 19 % belaufen.

## ENTWICKLUNG FLÄCHENUMSATZ,

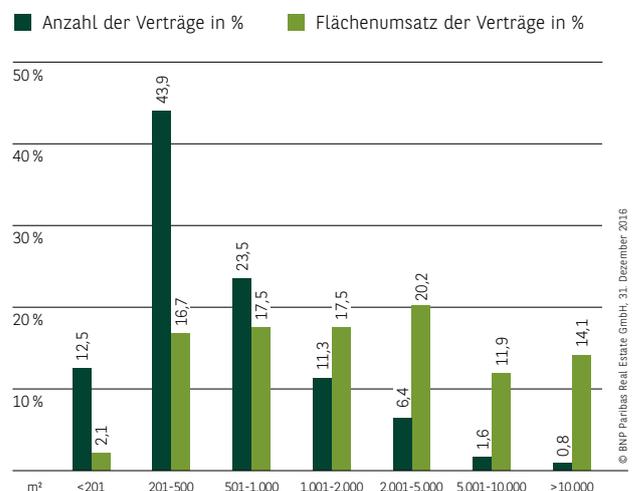
### LEERSTAND UND HÖCHSTMIETEN IN MÜNCHEN



## BEDEUTENDE VERTRAGSABSCHLÜSSE IN MÜNCHEN

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
4.1	BMW	32.200
3.5	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	15.200
2.2	Landeshauptstadt München	15.100
2.2	Publicis Kommunikations Agentur	13.100
4.4	MorphoSys	12.300
4.1	BMW	11.400
1.1	eGym	10.700
2.2	Landeshauptstadt München - Baureferat	9.300
3.1	E.ON	8.500

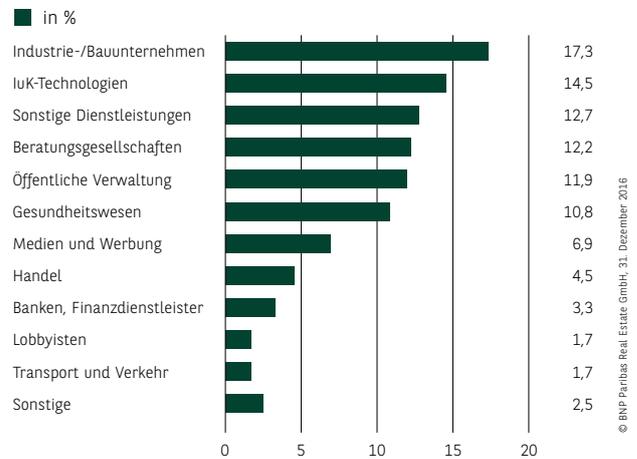
## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN MÜNCHEN



➤ **SECHS BRANCHEN MIT ZWEISTELLIGEN ANTEILEN**

Die breite Umsatzbasis spiegelt sich auch darin wider, dass sechs Branchengruppen auf zweistellige Umsatzanteile kommen, ohne dass eine besonders heraussticht. Die ersten beiden Plätze belegen zwei in München traditionell starke Protagonisten. Mit gut 17 % haben sich die Verwaltungen von Industrieunternehmen wieder an die Spitze gesetzt und die im letzten Jahr führenden Informations- und Kommunikationstechnologien (14,5 %) auf Rang zwei verwiesen. Position drei beanspruchen die sonstigen Dienstleistungen für sich, die knapp 13 % zum Resultat beisteuern. Vervollständigt wird die Führungsgruppe von Beratungsgesellschaften (gut 12 %), der öffentlichen Verwaltung (knapp 12 %) sowie Unternehmen des Gesundheitswesens (rund 11 %).

**FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN MÜNCHEN**



➤ **LEERSTANDSABBAU HÄLT AN**

Der bereits seit sechs Jahren zu beobachtende Leerstands-rückgang hat sich auch 2016 unvermindert fortgesetzt. Mit 855.000 m<sup>2</sup> liegt das Volumen über 8 % niedriger als vor einem Jahr. Damit wird der geringste Leerstand der letzten 15 Jahre registriert. Noch deutlicher fällt die Entwicklung bei den modernen Leerstandsflächen aus, die sich um gut 9 % verringert haben und bei 235.000 m<sup>2</sup> liegen. Ihr Anteil liegt damit nur noch bei 27,5 %. Gerade in den nachgefragten zentralen Lagen sind in diesem Segment mittlerweile Angebotsengpässe zu beobachten. Besonders betroffen davon sind größere zusammenhängende Flächen mit hochwertiger Ausstattungsqualität, die nur noch vereinzelt zur Verfügung stehen. Die Leerstandsrate im Gesamtmarkt ist auf 4,2 % gesunken, dem niedrigsten Wert der letzten 15 Jahre. Im Stadtgebiet beträgt sie sogar nur noch 2,8 % und liegt damit nicht nur auf gleichem Niveau wie in Berlin sondern auch unterhalb der sogenannten Fluktuationsreserve.

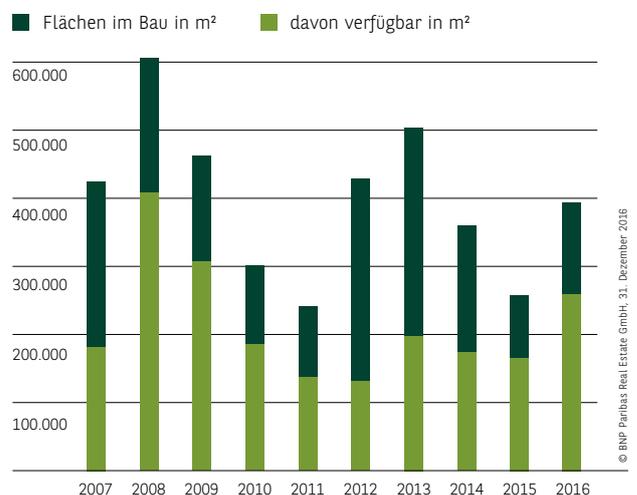
**LEERSTAND NACH LAGEN IN MÜNCHEN**



➤ **FLÄCHEN IM BAU HABEN ANGEZOGEN**

Erfreulicherweise haben die Flächen im Bau angezogen, ohne die Angebotssituation damit allerdings spürbar entspannen zu können. Mit 398.000 m<sup>2</sup> liegen sie fast 56 % über dem Vorjahreswert und in etwa auf dem Niveau der letzten zehn Jahre. Dem Vermietungsmarkt stehen davon noch rund 262.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Der größere Teil hiervon wird aber frühestens 2018 fertiggestellt. Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass weniger als die Hälfte des Bauvolumens in den innerstädtischen City- und Cityrand-Lagen lokalisiert ist. In den am stärksten nachgefragten Bereichen des Münchener Marktes wird sich das moderne und von den Nutzern präferierte Angebot in den nächsten zwei Jahren demzufolge kaum signifikant erhöhen.

**FLÄCHEN IM BAU IN MÜNCHEN**



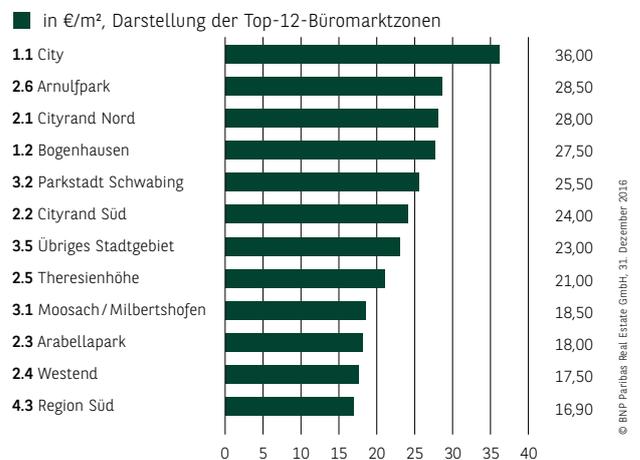
## MIETPREISNIVEAUS IM AUFWIND

Die gestiegene Nachfrage bei gleichzeitig zu geringem Angebot hat die Mietpreisniveaus auf breiter Front ansteigen lassen. Dies spiegelt sich einerseits in einer leicht höheren Spitzenmiete, die jetzt bei 36,00 €/m<sup>2</sup> anzusetzen ist, andererseits vor allem in höheren Durchschnittsmieten sowie Steigerungen bei den jeweiligen Höchstmieten in nahezu allen Büromarktzonen wider. Die Veränderungen in den letzten zwölf Monaten fielen dabei teilweise recht deutlich aus. Dies gilt insbesondere für Lagen, in denen kaum noch Flächen verfügbar sind. Als Beispiele stehen der Cityrand Süd, wo die Höchstmiete von 17,00 auf jetzt 24,00 €/m<sup>2</sup> angezogen hat. Aber auch im Arnulfpark hat sie von 25,50 auf 28,50 €/m<sup>2</sup> zugelegt. Eine ähnliche Entwicklung ist bei den Durchschnittsmieten in fast allen Münchener Lagen zu beobachten gewesen. Aus heutiger Sicht wird dieser Trend auch 2017 weiter anhalten.

## PERSPEKTIVEN 2017

Für den Münchener Büromarkt zeichnen sich aus heutiger Sicht auch für 2017 insgesamt gute Perspektiven ab. Diese Einschätzung resultiert aus mehreren Gründen. Hier sind einerseits das gesunde konjunkturelle Umfeld sowie insbesondere die sehr positive Entwicklung des Arbeitsmarkts zu nennen, bei denen München auch im bundesweiten Vergleich hervorragende Kennziffern vorzuweisen hat. Andererseits profitiert der Markt von der modernen Wirtschaftsstruktur der Landeshauptstadt, die an zukünftigen Entwicklungen, nicht zuletzt im Bereich der Digitalisierung, überproportional partizipieren dürfte. Vor diesem Hintergrund deutet alles darauf hin, dass auch 2017 ein Flächenumsatz erzielt werden kann, der deutlich über 700.000 m<sup>2</sup> und dem langjährigen Durchschnitt liegen sollte. Gleichzeitig wird der Leerstand weiter zurückgehen. Hierin ist auch ein gewisses Risiko für den Flächenumsatz zu sehen, da nicht auszuschließen ist, dass aufgrund des zu geringen Angebots nicht alle Gesuche umgesetzt werden können. Darüber hinaus wird die angespannte Nachfrage- / Angebotsrelation die Mietpreisniveaus mit großer Wahrscheinlichkeit weiter steigen lassen.

## HÖCHSTMieten NACH LAGEN IN MÜNCHEN



## TREND WICHTIGER MARKTINDIKATOREN IN MÜNCHEN

Flächenumsatz	→
Leerstand	↘
Flächen im Bau (gesamt)	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	↗
Höchstmietpreis	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

KENNZAHLEN MÜNCHEN

Mietpreise (€/m²)		Flächenumsatz (m²)		Leerstand (m²)					Flächen im Bau (m²)				Flächenangebot (m²)			
				gesamt	modern	normal	unsaniert	fertig	gesamt	verfügbar	verfügbar	projek- tiert				
Höchstpreis*	Durchschnitt	2016	gesamt	davon Erstbezug	gesamt	davon Erstbezug	gesamt	davon Erstbezug	2017	ab 2018	2017	ab 2018	13	14=(4+13)	15	
1	2	3	4=(5+7+9)	5	6	7	8	9	10	11	12=(10+11)	13	14=(4+13)	15		
<b>1 City</b>																
1.1	City	36,00	24,50	129.000	102.000	69.500	5.000	32.500	0	0	3.000	7.000	10.000	10.000	112.000	0
1.2	Bogenhausen	27,50	21,75	8.000	26.000	500	0	25.500	0	0	2.500	0	2.500	500	26.500	3.000
<b>2 Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)</b>																
2.1	Cityrand Nord	28,00	20,80	29.500	27.000	9.500	2.000	17.500	0	0	10.000	0	10.000	10.000	37.000	0
2.2	Cityrand Süd	24,00	16,05	86.000	34.500	5.500	0	29.000	0	0	32.000	13.000	45.000	17.500	52.000	8.500
2.3	ArabellaPark	18,00	15,30	8.500	8.000	500	0	7.500	0	0	46.500	0	46.500	14.000	22.000	3.000
2.4	Westend	17,50	14,15	41.000	18.000	2.500	0	15.500	0	0	0	37.000	37.000	37.000	55.000	0
2.5	Theresienhöhe	21,00	18,55	7.000	3.500	2.000	0	1.500	0	0	0	0	0	0	3.500	0
2.6	Arnulfpark	28,50	23,60	23.500	2.500	2.500	0	0	0	0	28.500	0	28.500	13.500	16.000	0
<b>3 Nebenlagen</b>																
3.1	Moosach / Milbertshofen	18,50	15,60	50.500	24.000	9.000	6.000	15.000	0	0	11.000	9.000	20.000	20.000	44.000	11.000
3.2	Parkstadt Schwabing	25,50	17,75	35.000	13.500	13.500	0	0	0	0	23.000	23.000	23.000	36.500	0	
3.3	Neuperlach	13,50	11,70	8.500	13.500	0	0	13.500	0	0	0	0	0	0	13.500	0
3.4	Messestadt Riem	15,50	14,40	9.500	15.500	15.000	0	500	0	0	0	0	0	0	15.500	0
3.5	Übriges Stadtgebiet	23,00	12,60	135.000	161.000	24.000	1.000	137.000	0	0	7.500	120.000	127.500	107.500	268.500	174.500
<b>Summe München</b>				<b>571.000</b>	<b>449.000</b>	<b>154.000</b>	<b>14.000</b>	<b>295.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>141.000</b>	<b>209.000</b>	<b>350.000</b>	<b>253.000</b>	<b>702.000</b>	<b>200.000</b>
<b>4 Peripherie</b>																
4.1	Region Nord	15,15	11,30	116.000	184.000	41.000	0	143.000	0	0	11.000	9.000	20.000	9.000	193.000	61.500
4.2	Region Ost	14,50	10,35	35.000	141.500	32.000	2.000	109.500	0	0	0	0	0	0	141.500	26.000
4.3	Region Süd	16,90	10,30	11.500	55.500	8.000	4.000	47.500	0	0	13.000	15.000	28.000	0	55.500	73.500
4.4	Region West	15,60	12,25	44.500	25.000	0	0	25.000	0	0	0	0	0	0	25.000	0
<b>Summe Peripherie</b>				<b>207.000</b>	<b>406.000</b>	<b>81.000</b>	<b>6.000</b>	<b>325.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24.000</b>	<b>24.000</b>	<b>48.000</b>	<b>9.000</b>	<b>415.000</b>	<b>161.000</b>
<b>Total</b>				<b>778.000</b>	<b>855.000</b>	<b>235.000</b>	<b>20.000</b>	<b>620.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>165.000</b>	<b>233.000</b>	<b>398.000</b>	<b>262.000</b>	<b>1.117.000</b>	<b>361.000</b>

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2016

# 5 GESCHÄFTSBEREICHE in Deutschland

## Deutsche Standorte

### BNP PARIBAS REAL ESTATE GMBH

**10719 Berlin**  
Kurfürstendamm 22  
☎ +49 (0)30-884 65-0

**40213 Düsseldorf**  
Benrather Straße 18-20  
☎ +49 (0)211-52 00-00

**45127 Essen**  
Kettwiger Straße 2-10  
☎ +49 (0)201-820 22-2

**60311 Frankfurt am Main**  
Goetheplatz 4  
☎ +49 (0)69-298 99-0

**20355 Hamburg**  
Axel-Springer-Platz 3  
☎ +49 (0)40-348 48-0

**50676 Köln**  
Cäcilienkloster 10  
☎ +49 (0)221-93 46 33-0

**04109 Leipzig**  
Markt 16  
☎ +49 (0)341-711 88-0

**80539 München**  
Maximilianstraße 35,  
Haus C / Eingang  
Herzog-Rudolf-Straße  
☎ +49 (0)89-55 23 00-0

### BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT GMBH

**10719 Berlin**  
Kurfürstendamm 22  
☎ +49 (0)30-884 65-0

**01067 Dresden**  
Ammonstraße 72  
☎ +49 (0)351-79 67 57-10

**40547 Düsseldorf**  
Fritz-Vomfelde-Straße 26  
☎ +49 (0)211-301 82-0

**60594 Frankfurt am Main**  
Walther-von-Cronberg-Platz 2  
☎ +49 (0)69-297 24 36-0

**99867 Gotha**  
Brieglebstraße 22  
☎ +49 (0)3621-75 17-85

**20355 Hamburg**  
Axel-Springer-Platz 3  
☎ +49 (0)40-348 48-0

**30159 Hannover**  
Karmarschstraße 20-22  
☎ +49 (0)511-89 73 73-0

**50933 Köln**  
Eupener Straße 135-137  
☎ +49 (0)221-510 91 88-0

**04109 Leipzig**  
Markt 16  
☎ +49 (0)341-30 86 89-00

**80539 München**  
Maximilianstraße 35,  
Haus C / Eingang  
Herzog-Rudolf-Straße  
☎ +49 (0)89-55 23 00-60

**70173 Stuttgart**  
Breite Straße 2  
☎ +49 (0)711-21 47 80-20

### BNP PARIBAS REAL ESTATE CONSULT GMBH

**10719 Berlin**  
Kurfürstendamm 22  
☎ +49 (0)30-884 65-200

**60311 Frankfurt am Main**  
Goetheplatz 4  
☎ +49 (0)69-298 99-450

**20355 Hamburg**  
Axel-Springer-Platz 3  
☎ +49 (0)40-348 48-100

**80539 München**  
Maximilianstraße 35,  
Haus C / Eingang  
Herzog-Rudolf-Straße  
☎ +49 (0)89-55 23 00-0

### BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT GERMANY GMBH

**80636 München**  
Albrechtstraße 14  
☎ +49 (0)89-121 73-0

## Weltweite Standorte

BELGIEN  
FRANKREICH  
GROSS-BRITANNIEN  
HONGKONG  
IRLAND  
ITALIEN  
JERSEY  
LUXEMBURG  
NIEDERLANDE  
POLEN  
RUMÄNIEN  
SPANIEN  
TSCHECHIEN  
UNGARN  
VAE

## Allianzpartner

ALGERIEN  
DÄNEMARK  
ELFENBEIN-KÜSTE  
ESTLAND  
FINNLAND  
GRIECHENLAND  
LETTLAND  
LITAUEN  
MAROKKO  
NORDIRLAND  
NORWEGEN  
ÖSTERREICH  
PORTUGAL  
SCHWEDEN  
SCHWEIZ  
SERBIEN  
TUNESIEN  
UNGARN  
USA  
ZYPERN

    @BNPPRE\_DE

[www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)



TRANSACTION | CONSULTING | VALUATION | PROPERTY MANAGEMENT | INVESTMENT MANAGEMENT



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel