



BÜROVERMIETUNG Q1 – Q3 2016 TOP 7 DEUTSCHLAND



FLÄCHENUMSATZ

2.713.900 m²

VERÄNDERUNG
ZUM VORJAHR

↑15%



Der Aufschwung an den TOP 7 Büromärkten gewann in Q3 weiter an Dynamik. Der Flächenumsatz von 2,7 Mio. m² übertrifft den Vorjahreswert deutlich und stellt den Rekordwert aus 2007 ein. Während Großdeals von jeweils über 20.000 m² in Stuttgart und Köln für ein Umsatzplus von weit über 30% sorgten, profitierten die übrigen Standorte von einer über alle Größenkategorien angelegten Vermietungsleistung. Berlin setzte sich in Q3 an die Spitze und demonstriert erneut große Beliebtheit bei Büronutzern.

LEERSTAND

5.098.100 m²

LEERSTAND-
QUOTE

5,1%

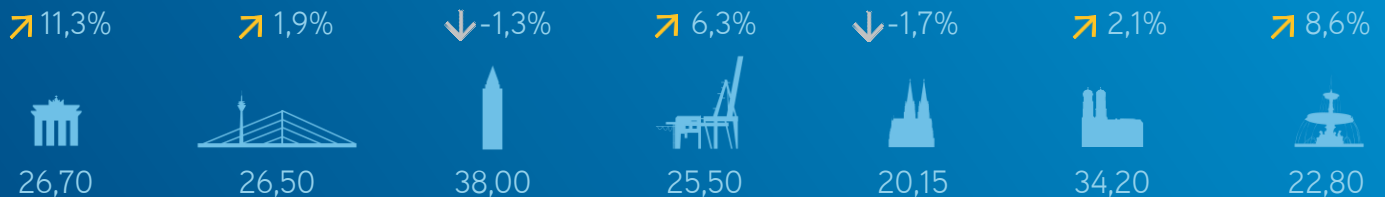
VERÄNDERUNG
ZUM VORJAHR

↓-11%



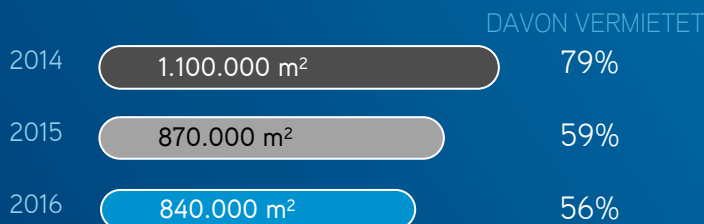
Starke Flächennachfrage, moderate Neubautätigkeit sowie Flächenabgänge, beispielsweise durch Nutzungsänderung revitalisierungsbedürftiger Altbauflächen, führen zu einem sich fortsetzenden Leerstandsabbau, der von allen Standorten getragen wird. Besonders eng wird es für Mieter in München und Stuttgart, wo ein neues Rekord-Niedrigniveau erreicht wurde.

SPITZENMIETE in €/m²



Die Mieten setzten vielerorts nach einer kurzen angebotsbedingten Stagnation zu Jahresbeginn ihren Aufwärtstrend von hohem Niveau aus fort. Vor allem Berlin verzeichnete in den vergangenen 12 Monaten ein deutlich gestiegenes Mietpreisniveau und zog bei der Spitzenmiete erstmals an Hamburg und Düsseldorf vorbei.

NEUBAUTÄTIGKEIT



Die Neubautätigkeit bleibt - sowohl gemessen am überdurchschnittlichen Flächenumsatz als auch an den Fertigstellungsvolumina der vergangenen Boomperiode - niedrig. Dies führt zu weiterer Flächenverknappung sowie Mietpreisanstieg und zwingt Nutzer zu Projektanmietungen.

AUSBLICK

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND



SPITZENMIETE



NEUBAUTÄTIGKEIT



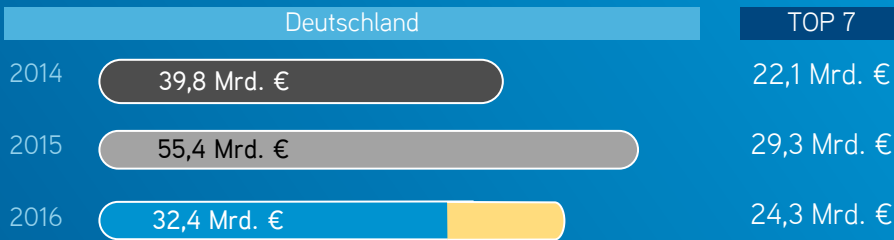
Ansprechpartnerin: Susanne Kiese | Head of Research Germany | E-mail: susanne.kiese@colliers.com | T:+49 211 862062-47



INVESTMENT Q1 – Q3 2016 TOP 7 DEUTSCHLAND



TRANSAKTIONSVOLUMEN IN €



Befeuert durch steigenden Anlagedruck und die Rückkehr marktprägender Megadeals im dritten Quartal betrug das Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilieninvestments zwischen Q1 bis Q3 32,4 Mrd. €. Nach dem Ausnahmejahr 2015 ist es das beste Ergebnis seit der Finanzkrise und liegt rund 42% über dem fünfjährigen Durchschnitt.

INTERNATIONALE INVESTOREN

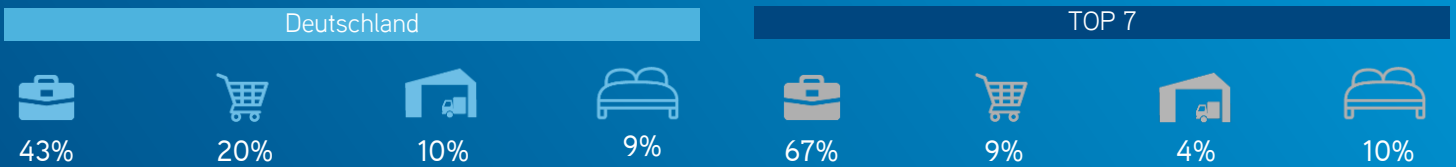


PORTFOLIO DEALS



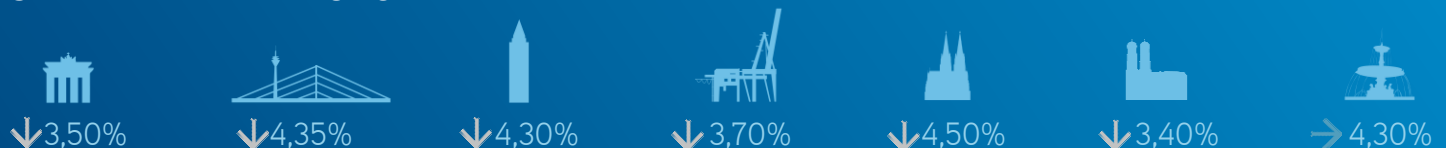
In den letzten neun Monaten wechselten Portfolios im Gesamtwert von 10,7 Mrd. € den Besitzer. Der Anteil am gesamten Transaktionsvolumen stieg damit gegenüber der Jahresmitte deutlich und näherte sich weiter dem Vorjahreswert an. Deutlicher bleibt die Diskrepanz beim Marktanteil internationaler Anleger (aktuelle Investitionssumme 11,9 Mrd. €). Zunehmend verantwortlich ist neben der fortgeschrittenen Produktknappheit v.a. im großvolumigen Core-Segment der daraus resultierende Preisauftrieb.

BEDEUTENDSTE ASSETKLASSEN



Büroimmobilien, v.a. mit Standort in den TOP 7, bleiben die beliebteste Assetklasse. Zahlreiche, im Gegensatz zum Vorjahr eher kleinteilig strukturierte Fachmarktportfolios in B- und C-Städten verhalfen der Rubrik Einzelhandelsimmobilien wieder zu einem Marktanteil von 20 Prozent. Ansonsten verfestigten die sich im Jahresablauf beobachteten Strukturverschiebungen zu höherrentierlichen und von gesunden Fundamentaldaten beflügelten Sektoren wie dem Logistik- und Hotelgewerbe.

SPITZENRENDITE BÜRO



Infolge des anhaltenden Investmentbooms sind die Spitzenrenditen erneut gesunken. Besonders signifikant gegenüber dem Vorquartal ist die Renditekompression von 50 Basispunkten im Kölner Bürosegment. Damit liegen jetzt in allen TOP 7 Investmentzentren die Spitzenrenditen unter der 5%-Marke. Zugleich wird auch der Renditeabstand unter den führenden Investmentzentren zunehmend geringer. Diese Tendenzen lassen sich auch auf andere Assetklassen übertragen.

AUSBLICK

Für das Gesamtjahr 2016 wird ein Transaktionsvolumen von 45 bis 50 Mrd. Euro erwartet. Mit einem solchen Ergebnis würde der fünfjährige Durchschnittswert um beträchtliche 33% bzw. 47% übertroffen, was die Attraktivität des heimischen Gewerbeimmobilienmarktes angesichts des anhaltenden Niedrigzinsumfelds und politisch-wirtschaftlicher Unsicherheiten außerhalb Deutschlands widerspiegelt. Auch die überdurchschnittliche Entwicklung der Vermietungsmärkte wird von Investoren goutiert. Trotz weiterer, in Vorbereitung befindlicher Großdeals, und einer aufgrund des außerordentlichen Nachfragedrucks zu erwartenden Jahresend rally, wird das Rekordvolumen des Vorjahres von über 55 Mrd. € wegen der 2015 ungewöhnlichen Kumulation von Milliarden deals nicht wiederholt werden können.

Ansprechpartnerin: Susanne Kiese | Head of Research Germany | E-mail: susanne.kiese@colliers.com | T:+49 211 862062-47

Copyright © 2016 Colliers International Deutschland Holding GmbH. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2016. Alle Rechte vorbehalten.