

CITY SURVEY

Deutschland
1. Halbjahr 2017



Accelerating success.

Büro- und Investmentmärkte im Überblick





Matthias Leube

Chief Executive Officer

matthias.leube@colliers.com

Rekordverdächtige Zwischenbilanz am Büro- und Investmentmarkt

Zur Jahresmitte zeichnet sich in den deutschen Immobilienhochburgen ab, dass 2017 erneut ein überdurchschnittlich erfolgreiches Jahr für die Büovermietung und den Handel mit gewerblich genutzten Immobilien wird. Der Investmentmarkt Deutschland verzeichnete mit einem Transaktionsvolumen von knapp 26 Mrd. € das stärkste 1. Halbjahr der vergangenen 10 Jahre. Am Büovermietungsmarkt der TOP 7 lag der Flächenumsatz von 1,8 Mio. m² in keiner früheren Vergleichsperiode höher.

Grundlage dieser ausgeprägten Boomphase sind zum einen die robusten, makroökonomischen Fundamentaldaten. Vier Jahre kontinuierliches Wirtschaftswachstum und BIP-Prognosen von ca. zwei Prozent für weitere zwei Jahre überzeugen sowohl Nutzer als auch Käufer über die Landesgrenzen hinaus von der Tragfähigkeit ihrer Unternehmensinvestitionen. Zum anderen erweisen sich andere, das Marktgeschehen prägende Faktoren als langanhaltend, allen voran das Niedrigzinsumfeld.

Die im 1. Halbjahr 2017 festzustellende Kumulierung gehandelter supranationaler Megaportfolien, die das Transaktionsgeschehen maßgeblich vorantrieb, belegt eindrucksvoll das erreichte Ausmaß des seit Jahren steigenden Anlagedrucks und des global zirkulierenden Kapitals. Dabei wird Deutschland angesichts globaler geopolitischer und wirtschaftlicher Risiken als Stabilitätsanker in der Wahrnehmung der Anleger Bestand haben. Auch die Marktgröße und Produktvielfalt sind immerwährende Argumente für den deutschen Immobilienmarkt.

Die Folgen ausgeprägter Vermieter- bzw. Verkäufermärkte liegen mit fortschreitendem Produktmangel und Preisanstiegen auf der Hand. Angesichts der attraktiven Rahmenbedingungen an den Vermietungsmärkten sind Anleger steigende Kaufpreise bislang noch mitgegangen. Allerdings beobachten wir zunehmend, dass die Akzeptanz aufwendiger Bieterprozesse zu schwinden beginnt und Käufer daran interessiert sind, eine reelle Chance zu bekommen, Immobilien zu erwerben. Unsere wichtigste Aufgabe bei Colliers International Deutschland ist es, die Investitionsmöglichkeit im Hinblick auf Lage, Objektqualität, Mieterbonität und -Steigerungspotenzial zu erklären, um die Objekte am Markt zu den aufgerufenen Preisen zu platzieren. Einen Beitrag dazu soll auch der vorliegende Marktüberblick bieten.



Inhalt

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



Standortinformationen								
	DEUTSCHLAND	BERLIN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG	KÖLN	MÜNCHEN	STUTTGART
EINWOHNERZAHL in 1.000	82.800	3.670	636	730	1.861	1.082	1.545	610
FLÄCHE in km ²	357.386	893	218	249	753	405	311	208
SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE in 1.000	31.849	1.397	408	560	948	549	839	403
ARBEITSLÖSENQUOTE in %	5,5	8,8	7,2	5,7	6,7	8,5	4,1	4,5
VERFÜGBARES EINKOMMEN/KOPF in €	22.563	20.802	27.137	25.553	24.241	24.370	28.757	25.634

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

Bürovermietung								
	TOP 7	BERLIN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG	KÖLN	MÜNCHEN	STUTTGART
BÜROFLÄCHENBESTAND in Mio. m ²	90,22	19,00	7,60	11,49	13,71	7,84	22,77	7,80
BÜROFLÄCHENUMSATZ 1. HJ 2017 in m ²	1.842.600	437.000	190.000	245.000	287.000	151.000	416.500	116.100
PROGNOSE bis Ende 2017	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔
BÜROFLÄCHENUMSATZ 1. HJ 2016 in m ²	1.679.500	347.000	204.300	211.000	230.000	192.000	387.400	107.800
BÜROFLÄCHENUMSATZ (Gesamtjahr) 10-Jahres-Durchschnitt	3.136.700	628.000	331.800	462.600	505.130	261.000	703.500	244.700
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSEN in m ²								
bis 500 m ²	292.900	53.800	46.100	51.800	34.200	22.100	67.600	17.300
501-1.000 m ²	274.200	51.800	27.000	36.900	47.500	19.500	74.500	17.000
1.001-2.000 m ²	288.600	54.300	26.500	28.200	66.900	22.500	68.500	21.700
2.001-5.000 m ²	354.600	92.900	31.200	58.500	60.900	28.000	79.000	4.100
ab 5.001 m ²	632.300	184.200	59.200	69.600	77.500	58.900	126.900	56.000
Nachhaltig erzielte SPITZENMIETE in €/m ²		29,20	26,50	37,50	26,00	21,00	35,50	24,00
PROGNOSE bis Ende 2017		➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔
DURCHSCHNITTSMIETE in €/m ²		17,00	15,40	18,80	15,30	12,50	16,50	13,30
PROGNOSE bis Ende 2017		➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔
BÜROFLÄCHENLEERSTAND in m ²	4.081.400	513.000	521.100	1.237.800	658.000	375.000	570.400	206.100
PROGNOSE bis Ende 2017	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔
LEERSTANDSQUOTE in %	4,5	2,7	6,9	10,8	4,8	4,8	2,5	2,6
UMSATZSTÄRKSTE BRANCHE in %	Information und Telekommunikation	Öff. Verwaltung, Verbände, Soziale Einrichtungen	Banken und Finanzen	Beratungsunternehmen	Beratungsunternehmen	Öff. Verwaltung, Verbände, Soziale Einrichtungen	Information und Telekommunikation	Verarbeitendes Gewerbe
	16	20	18	21	20	19	24	60

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



Investment									
	DEUTSCHLAND	TOP 7	BERLIN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG	KÖLN	MÜNCHEN	STUTTGART
TRANSAKTIONSVOLUMEN 1. HJ 2017 in Mio. €	25.896	10.869	3.017	750	2.117	1.251	880	2.243	611
PROGNOSE bis Ende 2017	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔
TRANSAKTIONSVOLUMEN 1. HJ 2016 in Mio. €	17.830	9.217	2.053	670	1.692	1.910	380	1.849	663
TRANSAKTIONSVOLUMEN (Gesamtjahr) 10-Jahres-Durchschnitt	33.667	18.511	4.040	1.538	3.792	2.912	1.110	4.130	989
AUSLÄNDISCHE INVESTOREN in %	46	50	60	44	59	42	40	35	49
GRÖSSTE KÄUFERGRUPPE in %	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 33	Vermögens- verwalter (Asset / Fund Manager) 28	Vermögens- verwalter (Asset / Fund Manager) 43	Vermögens- verwalter (Asset / Fund Manager) 26	Vermögens- verwalter (Asset / Fund Manager) 36	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 28	Immobilien AGs 37	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 22	Vermögens- verwalter (Asset / Fund Manager) 37
GRÖSSTE VERKÄUFERGRUPPE in %	Vermögens- verwalter (Asset / Fund Manager) 26	Projektent- wickler / Bauträger 28	Projektent- wickler / Bauträger 34	Opportunity Fonds / Pri- vate Equity Fonds 23	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 27	Opportunity Fonds / Pri- vate Equity Fonds 40	Projektent- wickler / Bauträger 37	Projektent- wickler / Bauträger 39	Opportunity Fonds / Pri- vate Equity Fonds 20
WICHTIGSTE IMMOBILIENART in %	Büro 40	Büro 66	Büro 60	Büro 79	Büro 97	Büro 61	Büro 38	Büro 47	Büro 90
SPITZENRENDITE BÜRO in %			3,25	4,00	3,85	3,40	4,50	3,25	3,80
SPITZENRENDITE EINZELHANDEL in %			3,40	4,00	2,80	3,30	4,20	2,80	3,30
SPITZENRENDITE INDUSTRIE / LOGISTIK in % *						4,90			

* Bezieht sich auf die für Logistik definierten Marktgebiete

Bürovermietung

Flächenumsatz

Der Aufschwung am Vermietungsmarkt der sieben Bürohochburgen setzte sich in der ersten Jahreshälfte 2017 mit hoher Dynamik fort. Insgesamt lag die Flächenumsatz in diesem Zeitraum mit rund 1,8 Mio. m² knapp 10 % über dem bisherigen letztjährigen Allzeitrekord.

Das Wachstum ist umso beeindruckender, als im 2. Quartal mit acht Abschlüssen nur eine überschaubare Zahl an Großvermietungen über 10.000 m², davon drei im Segment über 20.000 m², hinzugekommen ist. Dies belegt das lebhaftere Vermietungsgeschehen in allen Größenkategorien über alle Städte hinweg.

Fast Facts			
BÜROVERMIETUNG TOP 7	1. HJ 2017	1. HJ 2016	VERÄNDERUNG
Flächenumsatz in m ²	1.842.600	1.679.500	9,7 %
Flächenleerstand in m ²	4.081.400	4.729.000	-13,7 %
Leerstandsquote in %	4,5	5,3	-0,8*
Flächenbestand in m ²	90.221.700	89.400.000	0,9 %

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

Hamburg		
1. HJ 2017	1. HJ 2016	VERÄNDERUNG
287.000	230.000	24,8 %
4,8	5,0	-0,2*
26,00	25,00	4,0 %
1.251	1.910	-34,5 %
3,40	3,70	-0,30*

Berlin		
1. HJ 2017	1. HJ 2016	VERÄNDERUNG
437.000	347.000	25,9 %
2,7	3,3	-0,6*
29,20	25,30	15,4 %
3.017	2.053	47,0 %
3,25	3,90	-0,65*

Düsseldorf		
1. HJ 2017	1. HJ 2016	VERÄNDERUNG
190.000	204.300	-7,0 %
6,9	8,1	-1,2*
26,50	26,50	0,0 %
750	670	11,9 %
4,00	4,35	-0,35*

Köln		
1. HJ 2017	1. HJ 2016	VERÄNDERUNG
151.000	192.000	-21,4 %
4,8	5,7	-0,9*
21,00	20,00	5,0 %
880	380	131,6 %
4,50	5,00	-0,50*

Frankfurt		
1. HJ 2017	1. HJ 2016	VERÄNDERUNG
245.000	211.000	16,1 %
10,8	11,8	-1,0*
37,50	38,50	-2,6 %
2.117	1.692	25,1 %
3,85	4,30	-0,45*

Stuttgart		
1. HJ 2017	1. HJ 2016	VERÄNDERUNG
116.100	107.800	7,7 %
2,6	3,3	-0,7*
24,00	22,80	5,3 %
611	663	-7,8 %
3,80	4,30	-0,50*

München		
1. HJ 2017	1. HJ 2016	VERÄNDERUNG
416.500	387.400	7,5 %
2,5	3,4	-0,9*
35,50	33,60	5,7 %
2.243	1.849	21,3 %
3,25	3,50	-0,25*



*) Veränderung in Prozentpunkten

Berlin war erneut Spitzenreiter mit einem herausragenden Flächenumsatz von 437.000 m² und einer Steigerung von 29 % im Vorjahresvergleich. München folgt mit rund 417.000 m² dicht auf den Fersen. Ebenfalls auf Augenhöhe verläuft die Marktentwicklung in Frankfurt (245.000 m², + 16 %) und Hamburg (287.000 m², +25 %). Düsseldorf erzielte mit einem Gesamtumsatz von 190.000 m² ein leichtes Minus von 7 %. In Köln (151.000 m²) fiel der Rückgang mit - 21 % durch das vom Zürich-Deal geprägte Vorjahresergebnis deutlicher aus. Ein Mangel an nachfragegerechten modernen Büroflächen führte in Stuttgart zu einem durchschnittlichen Halbjahresergebnis von 116.000 m².

Mieten

Die Mietpreisentwicklung, vor allem die der Durchschnittsmieten, spiegelt die Angebotsknappheit an den Standorten besonders gut wider. In Berlin und Stuttgart bewegen sich die registrierten Durchschnittsmieten von 17,00 bzw. 13,25 € pro m² auf historisch hohem Niveau und entsprechen einer Steigerung von 10 bzw. 8 % gegenüber dem Vorjahr. Andernorts führt die Verlagerung der Vermietungsaktivität in periphere Teilmärkte bzw. das Umland zu moderateren Entwicklungen, so in Düsseldorf (15,40 €, + 3 %) und München (16,50 €, + 2 %). In Frankfurt waren sogar leicht negative Tendenzen zu beobachten (18,80 €, - 1 %). Nationaler Spitzenreiter sowohl bei der Durchschnittsmiete wie auch der Spitzenmiete bleibt die Mainmetropole mit 37,50 €, gefolgt von München (35,50 €) und Berlin (29,20 €). An der Spree wurde erneut der deutlichste Mietanstieg von 15 % gegenüber Juni 2016 registriert. Im Mittelfeld liegen Düsseldorf (26,50 €) und Hamburg (26,00 €), dahinter Stuttgart (24,00 €) und Köln (21,00 €).

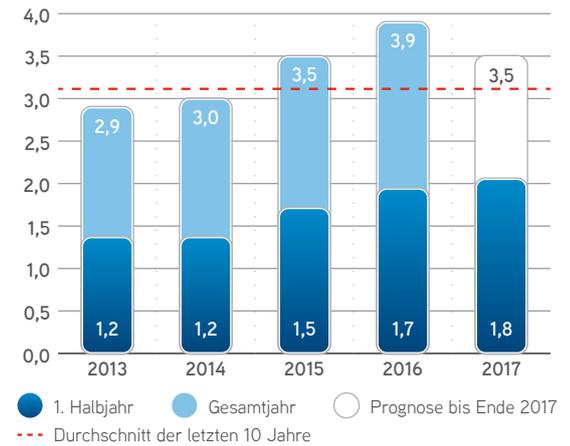
Angebot und Leerstand

Unter dem Einfluss einer steigenden, immer noch ungesättigten Nachfrage, dem in den TOP 7 ein Neubauvolumen von knapp 3 Mio. m² in den nächsten drei Jahren gegenüber steht, schwinden die Angebotsreserven zusehends. Derzeit stehen nur rund 4,1 Mio. m² Fläche kurzfristig zur Verfügung, was einer Leerstandsquote von 4,5 % entspricht. In Stuttgart ist nun auch, wie in den Hochburgen Berlin und München, die Leerstandsquote weit unter die 3 %-Marke gerutscht. Am angespanntesten ist der Markt in München mit einer Leerstandsrate von aktuell 2,5 %. Etwas weniger eng, wenngleich auch durch deutliche Rückgänge der Leerstände gekennzeichnet, ist die Situation in den übrigen Städten. Hier liegen die Fluktuationsreserven knapp unter 5 % (Hamburg, Köln) oder noch deutlich darüber (Düsseldorf 6,9 %, Frankfurt 10,8 %).

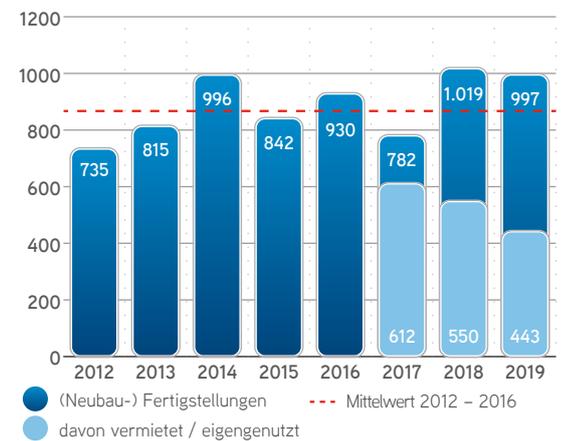
Fazit und Prognose

Angesichts des dynamischen Jahresauftaktes ist für das Gesamtjahr 2017 ein Flächenumsatz von mindestens 3,5 Mio. m² zu erwarten, zumal die Basis für eine anhaltend hohe Nachfrage weiter gegeben ist. Das Beschäftigtenwachstum bleibt dabei der Motor für künftige Flächenanmietungen.

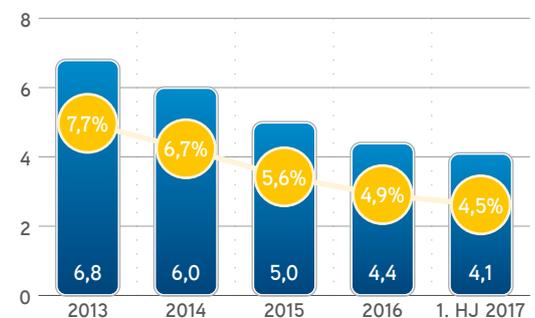
Flächenumsatz in den Top 7 (in Mio. m²)



Büroflächenfertigstellung im Städtevergleich Top 6 (in 1.000 m²)



Leerstandsquote in den Top 7 (in %) und Leerstand (in Mio. m²)



Investment Gewerbeimmobilien

Transaktionsvolumen

Die Investitionen in deutsche Gewerbeimmobilien beliefen sich im 1. Halbjahr 2017 auf 25,9 Mrd. €. Damit beträgt der Zuwachs des Transaktionsvolumens gegenüber der Jahresmitte 2016 rund 45 % und erreicht somit fast das Niveau aus dem Boomjahr 2007.

Ausgesprochen marktprägend waren in den vergangenen sechs Monaten drei Paketverkäufe in der Größenordnung von 700 Mio. € und darüber. Die mit 2 Mrd. € größte Transaktion stellt der Verkauf der Blackstone-Tochter und Logistikplattform Logisor an die China Investment Corporation dar. Wie schon im Vorquartal beim Hansteen-Logistikportfolio, dem zweitgrößten Deal des Halbjahres mit rund 1 Mrd. € Volumen, und dem Ikea-Homepark-Deal handelt es sich um die deutschen Anteile länderübergreifender Portfolien. Diese bieten globalen Investoren oft die einzige Möglichkeit, Tickets im Milliarde-Euro-Bereich zu plazieren.

Käufer- und Verkäufergruppen

Internationales Kapital hat an Marktanteilen hinzugewonnen, während deutsches Kapital ebenfalls weiter expansiv ist. So hat sich gegenüber dem 1. Halbjahr 2016 das Volumen ausländischer Transaktionen auf 12 Mrd. € fast verdoppelt. Diese Summe entspricht einem Anteil von 46 % aller Transaktionsumsätze der letzten sechs Monate. Die Steigerung des im vergangenen Jahr stark dominierenden heimischen Kapitals betrug immerhin weitere 20 % auf 14 Mrd. €. Dessen Marktanteil liegt bei 54 %.

Begünstigt durch die erwähnten Megadeals setzten sich unter den Investorengruppen klar zwei Nationalitäten durch. Jeweils deutlich über 2 Mrd. € gehen auf das Konto chinesischer sowie US-amerikanischer Investoren. Unter ihnen nutzen Opportunity Fonds wie Blackstone die zeitlich begrenzte Gelegenheit, nahe des Zyklushöhepunktes Marktwertzuwächse mitzunehmen. Bestes Beispiel ist der Weiterverkauf einiger Objekte des im Dezember angekauften OfficeFirst-Portfolios an alstria.

Auf der Verkäuferseite hat die Dominanz von Vermögensverwaltern (26 %) und Projektentwicklern (19 %) weiter Bestand. Sie bleiben bis auf weiteres Hauptprofiteure des Produktmangels im Core- und Core-Plus-Segment. Unter den Käufern stehen Offene Immobilienfonds bzw. Spezialfonds (33 %) weiter an der Spitze, die trotz temporärer Annahmestopps starke Mittelzuflüsse vor allem von privaten Kleinanlegern verzeichnen.

Fast Facts			
INVESTMENT	1. HJ 2017	1. HJ 2016	VERÄNDERUNG
Transaktionsvolumen in Mio. €	25.896	17.830	45,2%

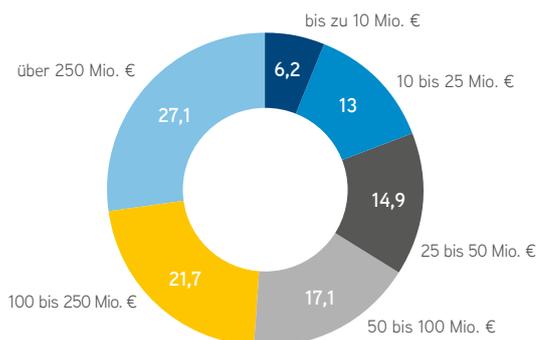
TRANSAKTIONSART	1. HJ 2017	1. HJ 2016	VERÄNDERUNG
Einzeltransaktionen	15.612	12.724	22,7%
<i>Davon Top 7</i>	<i>9.335</i>	<i>7.997</i>	<i>16,7%</i>
Portfoliotransaktionen	10.284	5.106	101,4%
<i>Davon Top 7</i>	<i>1.534</i>	<i>1.220</i>	<i>25,7%</i>
Summe Gewerbeimmobilien	25.896	17.830	45,2%
<i>Summe Top 7</i>	<i>10.869</i>	<i>9.218</i>	<i>17,9%</i>

HERKUNFT	1. HJ 2017	1. HJ 2016	VERÄNDERUNG
Internationale Käufer	11.953	6.279	90,4%
<i>Davon Top 7</i>	<i>5.388</i>	<i>3.077</i>	<i>75,1%</i>
Internationale Verkäufer	13.943	5.885	136,9%
<i>Davon Top 7</i>	<i>5.481</i>	<i>2.713</i>	<i>102,0%</i>

Transaktionsvolumen in Deutschland (in Mrd. €)



Transaktionsvolumen nach Größenklassen in Deutschland (Anteil in %)



Investitionsobjekte

Insgesamt wurden im 1. Halbjahr 2017 10,3 Mrd. € bzw. 40 % in Form von Portfolien gehandelt, was einer Verdoppelung des Volumens gegenüber dem Vorjahr entspricht. Betrachtet nach Segmenten wird vor allem die herausragende Bedeutung der Assetklasse Logistik deutlich. Mit einem Marktanteil von 21 % (5,4 Mrd. €) spielen Logistikimmobilien erstmalig in der Größenordnung der zweitwichtigsten Assetklasse Einzelhandel (5,7 Mrd. € bzw. 22 %) mit. Ganz oben auf dem Treppchen sind weiterhin Büroimmobilien zu finden (10,3 Mrd. € bzw. 40 %).

Standortbezogen hat der Bedeutungszuwachs von Investments außerhalb der TOP 7-Standorte seit Jahresbeginn weiter an Dynamik gewonnen. Abweichend vom langjährigen Durchschnittswert, der unter 50 % liegt, wurden dort 58 % plazierte.

Entwicklung in den Top 7

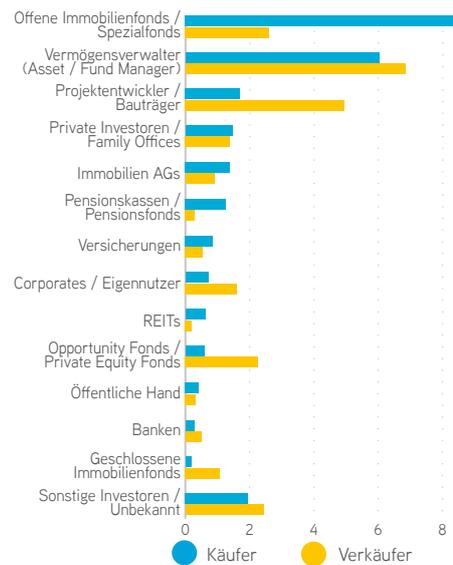
Unter den TOP 7-Standorten liegt Berlin unangefochten ganz oben in der Gunst der Anleger und bleibt Schauplatz großer Einzelinvestments. Als erstes deutsches Investmentzentrum in einem ersten Halbjahr überhaupt schaffte die Bundeshauptstadt den Sprung über 3 Mrd. €. Derzeit am Markt gehandelte Deals versprechen zum Jahresende ein erneut überdurchschnittliches Abschneiden. München brachte es auf 2,2 Mrd. €, ein Plus von 21 % gegenüber der Vorjahresperiode. Frankfurt erreichte mit 2,1 Mrd. € ein ähnliches Niveau (+ 25 %) und verweist Hamburg auf den vierten Platz mit 1,3 Mrd. €. Den höchsten Zuwachs zum Vorjahr erzielte Köln mit 132 %. Die 880 Mio. € wurden wesentlich von zwei Großdeals im 1. Quartal 2017 getragen (Kaufhof-Zentrale, Gerling-/ Friesenquartier). Es folgen Düsseldorf mit 750 Mio. € und Stuttgart mit 611 Mio. €. Insgesamt blicken alle sieben Investmenthochburgen auf Resultate deutlich über dem Zehnjahresdurchschnitt zurück.

Wie sich an den gesunkenen Spitzenrenditen im Bürobereich einzelner TOP 7-Märkte zeigt, sind die Anleger die steigenden Kaufpreise bislang noch mitgegangen. Auch in Frankfurt liegt der Wert mittlerweile unter 4 %. Die 30fache Jahresmiete für ein Spitzenobjekt wurde bereits am Markt abgerufen. Berlin konnte aufgrund der hohen Mietsteigerungen ebenfalls höhere Preise durchsetzen und erreicht neben München mit 3,25 % ein neues Renditetief. In anderen Immobiliensegmenten wie im Logistiksektor setzt sich die Renditekompression sogar noch mit höherer Dynamik fort. Auch dort ist die 5-%-Marke mittlerweile gefallen. Allerdings ist zu beobachten, dass die Akzeptanz aufwendiger Bieterprozesse zu schwinden beginnt.

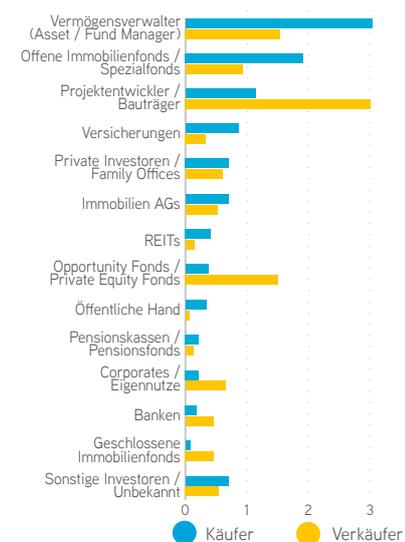
Fazit und Prognose

Der deutsche Investmentmarkt befindet sich derzeit in einer weiterhin starken Zyklusphase. Selbst wenn es keinen fulminanten Jahresendspurt wie im 4. Quartal 2016 geben sollte, ist von einem ähnlich hohen Jahresabschluss mit einem Transaktionsvolumen von über 50 Mrd. € auszugehen.

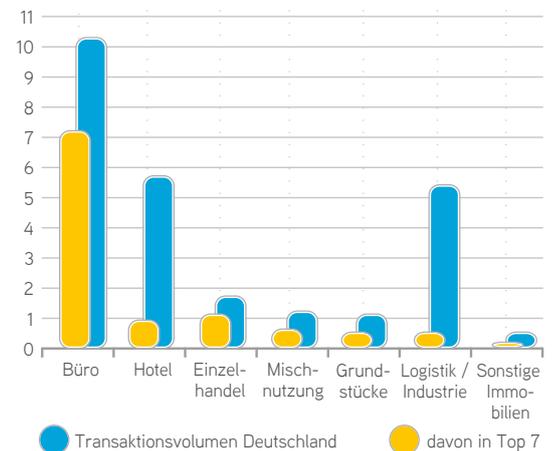
Käufer- und Verkäufergruppen in Deutschland (in Mrd. €)



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



Anteil der Immobilientypen in Deutschland (in Mrd. €)



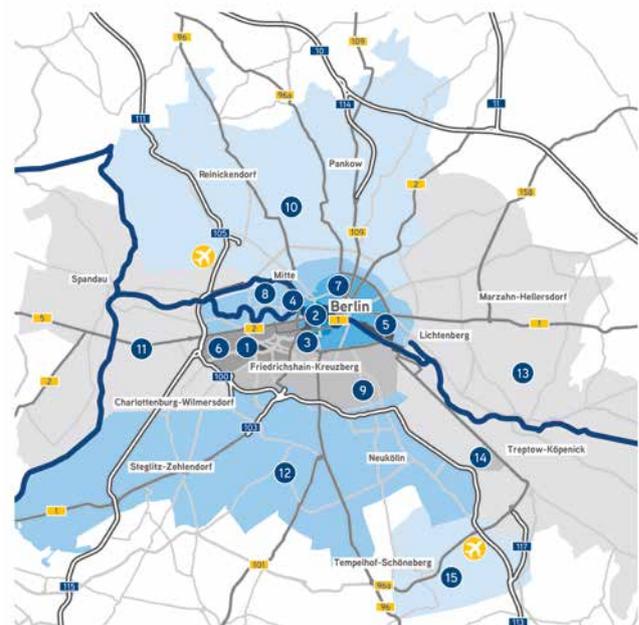


Berlin

Bürovermietung

Flächenumsatz

Der Berliner Bürovermietungsmarkt lässt für das Gesamtjahr 2017 einen neuen Jahresrekord erwarten. Trotz des limitierten Flächenangebots wurden im ersten Halbjahr mit 437.000 m² neu vermieteter Bürofläche das Vorjahresergebnis erneut um 26 % übertroffen. Berlin katapultiert sich damit klar auf die Spitzenposition der gefragtesten Bürostandorte deutschlandweit. Der mit Abstand größte Abschluss im zweiten Quartal wurde im dynamischen Teilmarkt Mediaspree registriert. Hier sicherte sich Zalando im ehemaligen Galeria Kaufhof weitere 42.500 m² Bürofläche.



Fast Facts

BÜROVERMIETUNG BERLIN	
Flächenumsatz	437.000 m ²
Vermietungsumsatz	349.900 m ²
Spitzenmiete	29,20 €/m ²
Durchschnittsmiete	17,00 €/m ²
Leerstandsquote	2,7 %
Flächenbestand	19,00 Mio. m ²

Erzielte Mietpreisspannen

BERLIN	€/m ²
1 City West	12,00–36,20
2 City Ost	10,10–37,00
3 Potsdamer Platz/Leipziger Platz	16,00–30,40
4 Hauptbahnhof	19,00–23,20
5 Mediaspree	12,00–24,00
6 Citybereich West	9,30–19,00
7 Citybereich Ost	8,00–27,50
8 City-Rand Nord	6,50–22,00
9 City-Rand Süd	8,50–22,00
10 Peripherie Nord	6,00–15,30
11 Peripherie West	7,00–26,00
12 Peripherie Süd	6,50–14,50
13 Peripherie Ost	7,15–14,00
14 Adlershof	10,50–19,80
15 Schönefeld	12,00–12,00

Insgesamt wurde das herausragende Umsatzergebnis im bisherigen Jahresverlauf durch eine Reihe von großvolumigen Vermietungsabschlüssen jenseits der 5.000-Quadratmeter-Marke bestimmt.

Mieten

Die ungebrochen hohe Flächennachfrage auf dem Berliner Büovermietungsmarkt sorgte in den vergangenen 12 Monaten geradezu für eine Mietexplosion. Lag die Spitzenmiete zur Jahreshälfte des Vorjahres noch bei 25,30 €/m², kletterte sie um mehr als 15 % auf aktuell 29,20 €/m². Damit behauptet sich Berlin im deutschlandweiten Vergleich an dritter Stelle der teuersten Bürostandorte hinter Frankfurt und München. Verantwortlich dafür zeichneten eine Vielzahl hochpreisiger Abschlüsse in den Toplagen der City Ost sowie am Potsdamer Platz. Rund 40 neue Mietverträge wurden im höchsten Preissegment über 20,00 €/m² abgeschlossen. Ein deutliches Indiz dafür, dass künftige Büronutzer zunehmend bereit sind, attraktive Flächen im gehobenen Segment anzumieten.

Auch die Durchschnittsmiete hat im Vorjahresvergleich deutlich um knapp 10 % auf aktuell 17,00 €/m² angezogen. Im kleinsten Preissegment bis 10,00 €/m² wurden mit mehr als 40 neuen Verträgen rund 28.300 m² Bürofläche abgeschlossen. Auf ähnlichem Niveau mit mehr als 40 Mietverträgen lag das nächst höhere Preissegment zwischen 10,00 und 12,50 €/m² mit rund 22.000 m². Dass die beiden unteren Preissegmente den geringsten Flächenumsatz aller Preisgrößen verbuchen, ist noch einmal mehr ein Indiz für das deutliche Ansteigen des Mietniveaus. Rund 60 neue Verträge wurden jeweils in den höherpreisigen Segmenten zwischen 12,50 und 15,00 €/m² (47.700 m²), zwischen 15,00 und 17,50 €/m² (50.800 m²) und zwischen 17,50 und 20,00 €/m² (42.100 m²) unterzeichnet.

Angebot und Leerstand

Der starke Nachfragerekord in Verbindung mit einer moderaten Neubautätigkeit lässt die Flächenverknappung weiter voranschreiten. Aktuell ist das Angebot an kurzfristig verfügbaren Flächen bei kritischen 2,7 % angekommen. Bereits seit Monaten sehen wir den Begriff Leerstandsquote als überholt an, da wir vor einer Vollvermietung stehen und der spekulative Neubau der Flächennachfrage in keiner Weise gerecht wird.

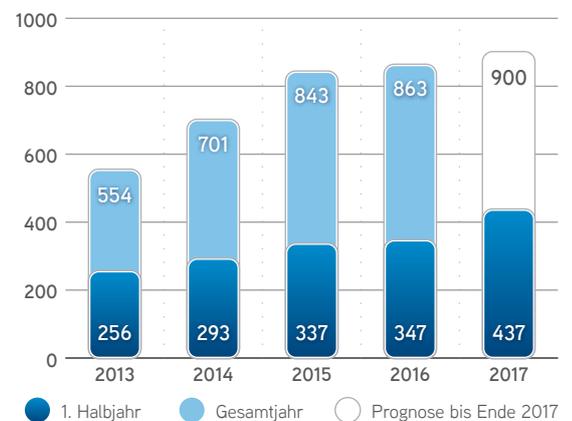
Bis zum Jahresende 2017 werden rund 170.000 m² Bürofläche fertiggestellt, wovon circa 75 % bereits vorvermietet sind. Im Jahr 2018 werden mit 255.000 m² etwas mehr Flächen auf den Markt kommen, wovon bereits rund 60 % belegt sind. Für das Jahr 2019 gehen wir derzeit von einem Neubaufertigungsvolumen aus, das bei 360.0000 m² liegen dürfte.



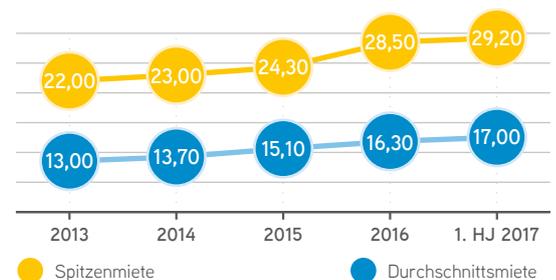
Margit Lippold

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

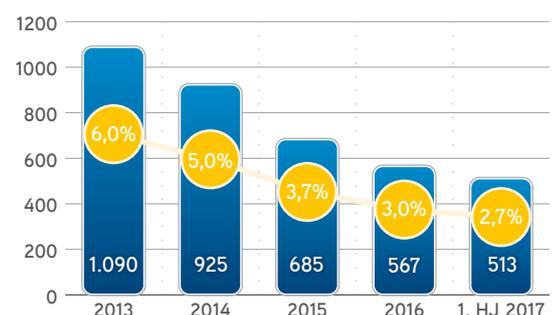
Büroflächenumsatz in 1.000 m²



Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)



Leerstandsquote (in %) und Leerstand (in 1.000 m²)



Entwicklungsschwerpunkte

Mit der Fertigstellung des Upper West im Frühjahr dieses Jahres ist neben dem benachbarten Zoofenster ein weiteres Landmark Building in prominenter Lage in der City West hinzu gekommen.

Auf 33 Etagen sind mit einer Gesamtfläche von 53.000 m² hochmoderne Büro- und Retailflächen sowie ein Hotel der Motel One Gruppe im neuen Design entstanden. Nur wenige Meter entfernt entwickelt Hines mit dem ZOOM Berlin eines der letzten hochklassigen Grundstücke zwischen Kurfürstendamm und Bahnhof Zoo. Der Mix aus bis zu 5.500 m² Büro- und 11.000 m² Retailfläche unterstreicht den Flair der Premiumlage City West.

Fazit und Prognose

Angesichts des überdurchschnittlichen Jahresauftaktes und der weiter wachsenden Anziehungskraft Berlins gehen wir von einem Rekordergebnis für das Gesamtjahr 2017 aus. Künftige Büronutzer sind zunehmend bereit, auch höhere Mietpreise als noch im Vorjahr zu zahlen. Insbesondere wegen des kontinuierlichen Wirtschaftswachstums sowie einer gefüllten Pipeline zahlreicher großvolumiger Vermietungen ist durchaus davon auszugehen, dass zur Jahresfrist erstmalig die 900.000-Quadratmeter-Marke geknackt werden könnte.

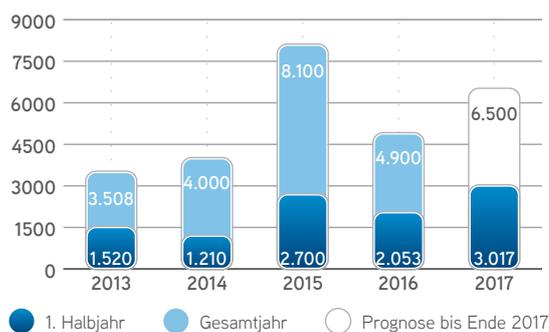
Fast Facts	
INVESTMENT BERLIN	
Transaktionsvolumen	3.017 Mio. €
Größte Käufergruppe	Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager) 43 %
Größte Verkäufergruppe	Projektentwickler / Bauträger 34 %
Wichtigster Immobilientyp	Büro 60 %
Spitzenrendite Büro	3,25 %

Investment Gewerbeimmobilien

Transaktionsvolumen

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt wurden in der Bundeshauptstadt im ersten Halbjahr 2017 Immobilien im Wert von 3,0 Mrd. € gehandelt. Damit baute Berlin im deutschlandweiten Vergleich seine Führung vor München (2,2 Mrd. €) und Frankfurt (2,1 Mrd. €) mit rund 70 Deals in einem lebhaften Markt weiter aus. Der Vorjahreswert von 2,1 Mrd. € wurde dabei in Berlin um 47 % übertroffen. Getragen wurde das sensationelle Transaktionsvolumen durch die gesunde Mischung aus einer Vielzahl von Investments in Bestandsimmobilien und großvolumigen Projektentwicklungen.

Transaktionsvolumen (in Mio. €)



Käufer- und Verkäufergruppen

Vermögensverwalter, welche Gelder für Dritte verwalten und investieren, dominierten die Käuferseite mit 1,2 Mrd. € bzw. 43 % Marktanteil vor offenen Immobilienfonds und Spezialfonds (440 Mio. €, 15 %) sowie den Versicherungen (259 Mio. €, 9 %) bzw. Immobilien AGs (258 Mio. €, 9 %), welche nahezu gleichauf folgen. Auf Verkäuferseite reüssierten die Vermögensverwalter mit 645 Mio. € bzw. 21 % Marktanteil nur auf Platz 2 nach den Projektentwicklern und Bauträgern, welche dem starken Markt für 1,0 Mrd. € (34 %) attraktive Objekte zur Verfügung stellten. Auch Banken mit Verkäufen für 295 Mio. € (10 %) und Opportunity / Private Equity Funds mit 274 Mio. € (9 %) nutzten das positive Marktklima für Verkäufe.

Internationale Investoren bauten dabei ihre hohen Marktanteile in der Bundeshauptstadt im ersten Halbjahr 2017 netto weiter aus und erreichten bei Käufen 60 %, bei Verkäufen 50 % Anteil am Gesamtumsatz.

Investitionsobjekte

Auch im ersten Halbjahr 2017 wurde der Berliner Transaktionsmarkt von Büroimmobilien dominiert. Dabei beflügelten wegen des anhaltenden Nachfragedrucks vermehrt vorvermietete, aber auch wieder spekulative Projekte die Fantasie der Anleger. Bürobestand, Refurbishments und Neubauprojekte vereinigten mit 1,8 Mrd. € wieder 60 % des Transaktionsvolumens auf sich. Dank des starken 1. Quartals hielten sich Einzelhandelsobjekte mit rund 480 Mio. € (16 %) auf dem zweiten Rang, während Hotels mit 316 Mio. € (10 %) ihren dritten Platz behaupten konnten. Die weiteren Assetklassen vereinten die übrigen 14 % auf sich.

Zu den größten Einzeltransaktionen zählten unter anderem der Erwerb des Zalando Headquarter Neubaus durch den südkoreanischen Assetmanager Capstone, der East Side Mall durch die RFR Holding und des Refurbishments mit Neubauanteilen „Eight Floors“ durch die Allianz Real Estate GmbH, welche jeweils Volumina nahe 200 Mio. € aufwiesen. Die meisten deutschen und internationalen Portfolio-Deals des ersten Halbjahres betrafen Berlin anteilig weniger, so dass Einzelobjekte mit fast 90 % des Gesamtvolumens im Markt weit überwogen.

Investments im Fokus

Zahlreiche Anleger konzentrierten sich in der Bundeshauptstadt weiterhin sowohl auf Core-Objekte in besten Innenstadtlagen als auch auf Anlagealternativen in den peripheren Teilmärkten. Im anhaltenden Investmentboom stehen daher die Bruttoanfangsrenditen im Bürosegment weiter unter Druck. Während der Spitzenwert nur um 5 bp auf 3,25 % nachgab, wiesen die Renditen jenseits der Spitzenprodukte größere Spannen auf und bewegten sich deutlicher, wenn Underrent oder Leerstände erhebliches Aufwertungspotenzial für ein Objekt vermuten ließen. In Verkaufsprozessen wurden daher wiederholt Höchstpreise deutlich über den ursprünglichen Erwartungen der Verkäufer erzielt. Diese Tendenz lässt sich auch bei anderen Assetklassen beobachten und wird sich im Jahresverlauf voraussichtlich fortsetzen.

Fazit und Prognose

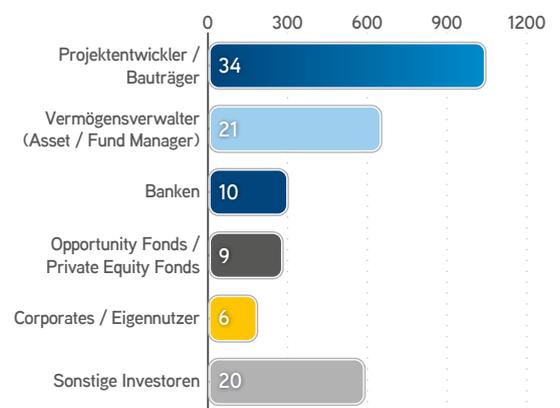
Das starke 1. Halbjahr 2017 lässt bei anhaltend hoher Anmietungsanfrage und weiterem Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum in Berlin ein hervorragendes Ergebnis für das Gesamtjahr 2017 erwarten, auch wenn die Rekordmarke von 2015 nach derzeitigem Stand wohl nicht erreicht wird.

Im anhaltenden Zinstief geht die Fokussierung auf großvolumige Investments in der als sicherer Hafen für Investments eingestuften Spreemetropole weiter. Da inzwischen Großtransaktionen für das Double von Springer-Headquarter und Springer-Passage sowie Allianz zu hervorragenden Werten erfolgt und weitere in Vorbereitung sind, könnte sich für das Gesamtjahr 2017 ein sehr hohes Transaktionsvolumen von bis zu 7 Mrd. € in einem höchst lebhaften Markt ergeben.

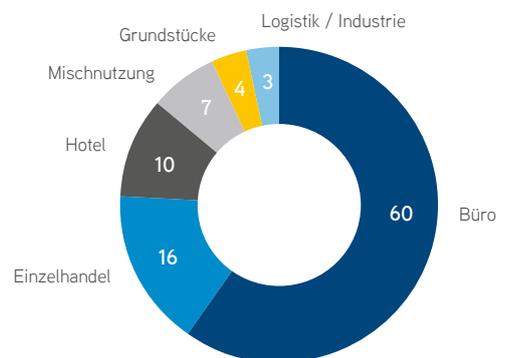
Käufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Verkäufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Immobilientypen (Anteil in %)



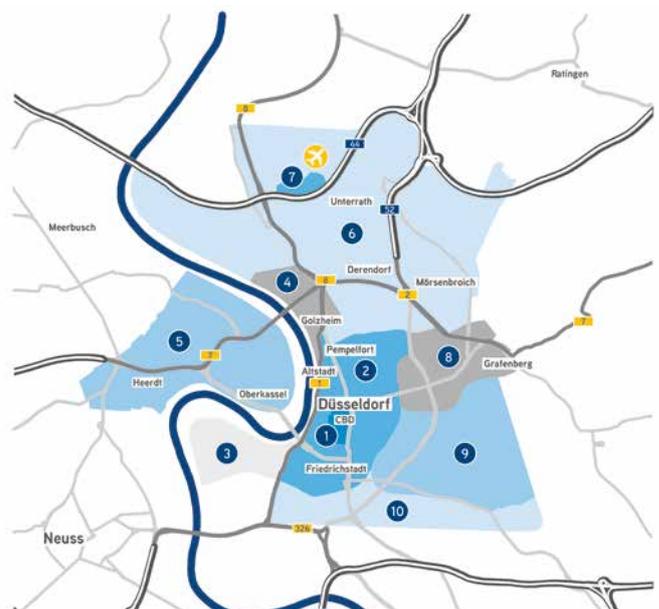


Düsseldorf

Bürovermietung

Flächenumsatz

Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf konnte im 1. Halbjahr nahtlos an das äußerst starke Jahresergebnis 2016 anknüpfen, wengleich durch weniger Flächenumsätze in den mittleren Größenklassen das Umsatzergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes nicht ganz erreicht werden konnte. Insgesamt wurde ein Büroflächenumsatz von 190.000 m² erzielt. Damit wurde das äußerst gute Ergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes (204.300 m²) um 7 % verfehlt. Nichtsdestotrotz ist mit diesem Resultat das zweitbeste 1. Halbjahr der letzten fünf Jahre erzielt worden.



Fast Facts	
BÜROVERMIETUNG DÜSSELDORF	
Flächenumsatz	190.000 m ²
Vermietungsumsatz	181.000 m ²
Spitzenmiete	26,50 €/m ²
Durchschnittsmiete	15,40 €/m ²
Leerstandsquote	6,9%
Flächenbestand	7,60 Mio. m ²

Erzielte Mietpreisspannen	
DÜSSELDORF	€/m ²
1 CBD	16,50-26,50
2 Innenstadt	10,50-25,00
3 Hafen	14,00-20,00
4 Kennedydamm	13,50-20,00
5 Linke Rheinseite	10,00-17,50
6 Düsseldorf-Nord	10,00-17,00
7 Airport City	14,50-16,00
8 Grafenberger Allee	10,00-12,50
9 Innenstadt-Ost	10,00-14,00
10 Düsseldorf-Süd	9,50-11,50

Rund 24 % des Büroflächenumsatzes (46.100 m²) sind dem kleinflächigen Segment bis 500 m² zuzuordnen. 180 Abschlüsse wurden hier gezählt – zehn mehr als noch im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Dagegen fielen die Ergebnisse in den Segmenten 501 bis 1.000 m² und 1.001 bis 2.000 m² merklich schwächer aus. In diesen beiden Flächensegmenten betrug der Umsatzrückgang jeweils knapp 20 %. Die größten Einbußen im Jahresvergleich musste jedoch die Klasse 2.001 bis 5.000 m² hinnehmen. Hier betrug der Rückgang des Flächenumsatzes rund 41 %. Dazu summierten sich sechs Vermietungen in der Größenklasse oberhalb von 5.000 m² auf 59.200 m² – ein Plus von rund 42 % im Jahresvergleich.

Mieten

Die Spitzenmiete im Düsseldorfer CBD liegt zur Jahresmitte unverändert bei 26,50 €/m². Verantwortlich dafür zeichneten unter anderem die getätigten Mietvertragsabschlüsse im Projekt Kö-Quartier des Entwicklers Hines in den vergangenen Monaten. Bei der gewichteten Durchschnittsmiete im Stadtgebiet ist im Jahresvergleich eine Steigerung um 40 Cent zu vermelden. Diese Entwicklung wurde durch einige großflächige Vermietungen in Projektentwicklungen getrieben. Ohne Berücksichtigung von Projektentwicklungen und Immobilien mit Neubauqualität ergibt sich für Bestandsimmobilien eine gewichtete Durchschnittsmiete von rund 13,80 €/m².

Im CBD wird mit 22,60 €/m² nach wie vor die höchste gewichtete Durchschnittsmiete erzielt, ein Zuwachs von 10 % im Vergleich zum Vorjahreswert ist hier festzuhalten. Ebenfalls deutlich zulegen konnte der Teilmarkt Innenstadt, der bei der Durchschnittsmiete eine Steigerungsrate von 17 % auf 16,40 €/m² verzeichnete. Getrieben wurde diese Entwicklung durch hochpreisige Vermietungen im Andreasquartier, das im Altstadtbereich unmittelbar an den CBD angrenzt.

Angebot und Leerstand

Bei der Leerstandssituation kann der Düsseldorfer Büromietungsmarkt auf eine sehr bemerkenswerte Entwicklung in den vergangenen Jahren zurückblicken, die sich auch in den zurückliegenden 12 Monaten in einem rasanten Tempo fortgesetzt hat. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2016 konnten die kurzfristig verfügbaren Flächen im Düsseldorfer Stadtgebiet um fast 100.000 m² auf nun 521.000 m² reduziert werden. Damit beträgt die Leerstandsquote derzeit nur noch 6,9 % und damit 1,2 Prozentpunkte weniger als noch vor einem Jahr. Untermietflächen spielen derzeit keine Rolle.

Entwicklungsschwerpunkte

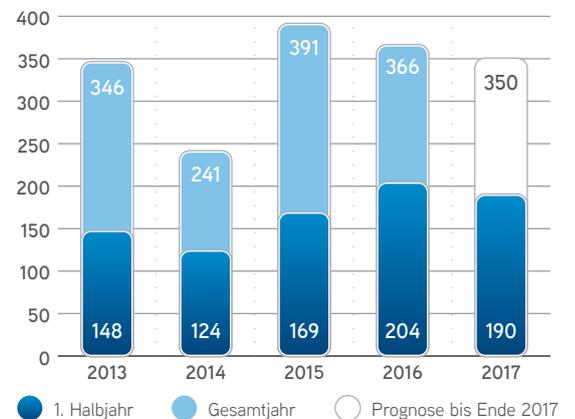
Im bisherigen Jahresverlauf wurden insgesamt rund 25.000 m² Bürofläche fertiggestellt. Davon waren zum Fertigstellungszeitpunkt knapp 80 % vorvermietet, sodass hier keine nennenswerten Auswirkungen auf die Leerstandssituation zu verzeichnen sind. Für das Gesamtjahr 2017 werden insgesamt Baufertigstellungen in Höhe von etwa 85.800 m² erwartet.



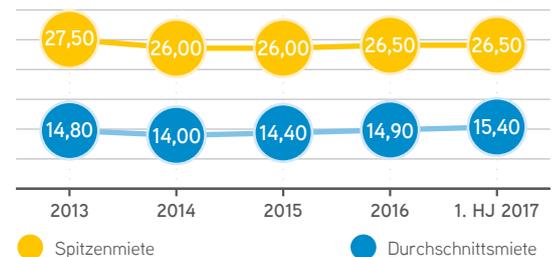
Lars Zenke

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

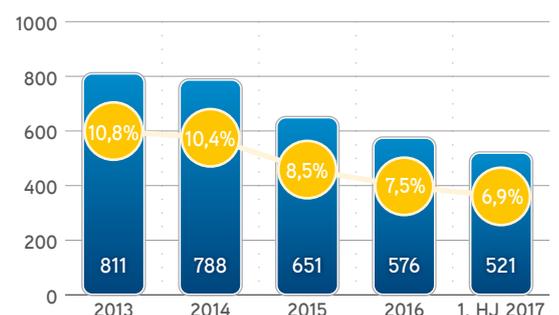
Büroflächenumsatz in 1.000 m²



Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)



Leerstandsquote (in %) und Leerstand (in 1.000 m²)



Als räumliche Schwerpunkte sind die beiden Teilmärkte Innenstadt und Kennedydamm zu nennen. Die Vorvermietungsquote liegt hier aktuell bei 75 %. Im Jahr 2018 werden weitere rund 91.800 m² in Projektentwicklungen erwartet – davon sind bereits auch etwa 80 % vermietet oder durch Eigennutzer belegt.

Fazit und Prognose

Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf kann auf ein sehr solides Umsatzergebnis im 1. Halbjahr zurückblicken.

Die Aussichten für das 2. Halbjahr 2017 sind ebenfalls gut. In Summe wird ein Büroflächenumsatz von mindestens 350.000 Quadratmeter für das Gesamtjahr erwartet. In Kombination mit den hohen Vorvermietungsquoten der Projektentwicklungen könnte zum Jahresende der Leerstand in der Landeshauptstadt erstmals unter die 500.000 m²-Marke fallen. Es bleibt zudem abzuwarten, ob sich die Mietpreissteigerung bei der gewichteten Durchschnittsmiete im weiteren Jahresverlauf bestätigen kann.

Fast Facts	
INVESTMENT DÜSSELDORF	
Transaktionsvolumen	750 Mio. €
Größte Käufergruppe	Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager) 26 %
Größte Verkäufergruppe	Opportunity Fonds / Private Equity Fonds 23 %
Wichtigster Immobilientyp	Büro 79 %
Spitzenrendite Büro	4,00 %

Investment Gewerbeimmobilien

Transaktionsvolumen

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt Düsseldorf (nur Stadtgebiet) wurden im 1. Halbjahr 2017 insgesamt 750 Mio. € investiert. Damit wurde das Ergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes um 12 % übertroffen und der Fünfjahresdurchschnitt aller ersten Halbjahre erreicht. Genau wie im 1. Halbjahr 2016 gab es keine Transaktionen im dreistelligen Millionen-Bereich zu vermelden. Würde man alle Transaktionen in den Nachbarstädten Ratingen und Neuss hinzurechnen, wäre bereits die 1 Mrd. €-Marke überschritten worden.

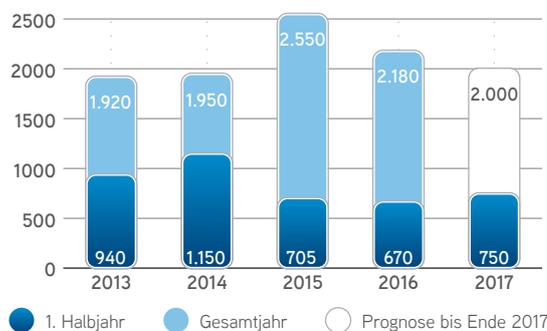
Grundsätzlich ist die Nachfrage nach Immobilieninvestments in der Landeshauptstadt unverändert hoch, jedoch ist das Angebot insbesondere in den Top-Lagen nach wie vor äußerst begrenzt und Investoren weichen verstärkt in B-Lagen oder Objekte mit höherem Risikoprofil aus. Der Anteil von Core Investments am gesamten Transaktionsvolumen lag daher im bisherigen Jahresverlauf 2017 bei lediglich knapp 25 %. Ein weiteres Viertel des Transaktionsvolumens entfällt auf Objekte aus dem Core Plus Segment.

Käufer- und Verkäufergruppen

Die Käuferseite wurde stark von Vermögensverwaltern (Asset / Fund Manager) mit rund 196 Mio. € Transaktionsvolumen sowie den Offenen Immobilienfonds / Spezialfonds mit rund 182 Mio. € geprägt. Zudem erzielten Projektentwickler / Bauträger mit einem Volumen in der Größenordnung von 150 Mio. € einen nennenswerten Anteil am Transaktionsvolumen. Die höchste Anzahl der Abschlüsse (10 Transaktionen) gingen zudem auf das Konto der Projektentwickler.

Auf der Verkäuferseite generierten Opportunity Fonds / Private Equity Fonds sowie Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager) mit jeweils rund 170 Mio. € die höchsten Transaktionsvolumina, gefolgt von den Projektentwicklern / Bauträgern, auf die rund 120 Mio. € entfielen. Alle anderen Investorenklassen generierten Volumina, die jeweils deutlich unter der 100 Mio. € Marke liegen.

Transaktionsvolumen (in Mio. €)



Internationale Investoren zeigten auch im 1. Halbjahr 2017, genau wie im Vorjahr, eine hohe Aktivität. Rund 44 % des Transaktionsvolumens entfallen auf internationale Käufer. Schwerpunkte der Herkunftsländer sind Frankreich, Großbritannien und die USA. Aber auch auf der Verkäuferseite waren zahlreiche internationale Player zu finden. In Summe waren diese für die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens verantwortlich.

Investitionsobjekte

Die ersten sechs Monate des laufenden Jahres wurden sehr deutlich von Transaktionen im Segment Büroimmobilien geprägt. Insgesamt entfallen 79 % des Transaktionsvolumens auf diese Assetklasse. Die zehn größten Transaktionen sind alle dem Bürosegment zuzuordnen, dabei wurden zwei Transaktionen oberhalb der 50 Mio. €-Marke registriert. Aber auch eine Vielzahl von kleineren Transaktionen unter 15 Mio. € (25 Deals) wurde abgeschlossen – eine Steigerung zum Vorjahreszeitraum um gut 65 %. Zudem waren Gewerbegrundstücke im bisherigen Jahresverlauf beliebt – knapp 50 Mio. € wurden von Projektentwicklern / Bauträgern in dieses Segment investiert. Hotelimmobilien (35 Mio. €) und Logistikimmobilien (22 Mio. €) folgen abgeschlagen auf den weiteren Rängen.

Die Spitzenrendite für Büroimmobilien hat sich zur Jahresmitte bei 4,0 % gefestigt. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016 ist damit eine Reduzierung um 35 Basispunkte festzuhalten. Dieses Renditeniveau ist aber mittlerweile nicht mehr ausschließlich dem CBD vorbehalten, sondern kann auch in den besten Lagen der Teilmärkte Kennedydamm und Hafen erzielt werden. High Street Retail Immobilien im CBD werden weiterhin zu Spitzenrenditen von ebenfalls 4,0 % gehandelt, in Einzelfällen bei Top-Objekten auf der Königsallee sogar deutlich niedriger.

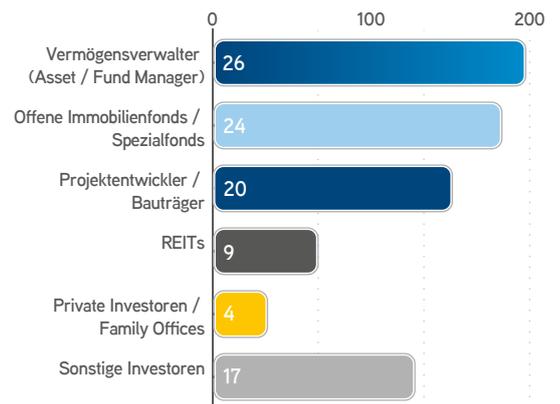
Investments im Fokus

Die räumliche Verteilung der Transaktionen konzentrierte sich im 1. Halbjahr 2017 insbesondere auf den Düsseldorfer Norden. Allen voran ist dabei der Teilmarkt Kennedydamm zu nennen, dem ein Transaktionsvolumen von mehr als 200 Mio. € zuzuschreiben ist. In den beiden zentralen Teilmärkten Innenstadt und CBD wurde zusammen ein Transaktionsvolumen von lediglich 100 Mio. € erzielt, was die Produktknappheit im Stadtzentrum verdeutlicht.

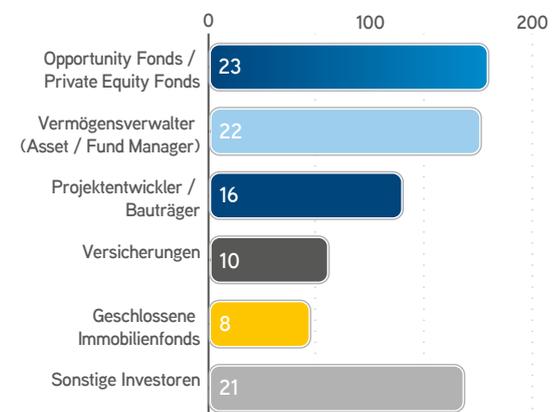
Fazit und Prognose

Das 1. Halbjahr auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt zeigte mit einem leichten Anstieg des Transaktionsvolumens im Vergleich zum Vorjahr eine solide Entwicklung. Weiterhin stellt die Produktknappheit einen limitierenden Faktor für das Transaktionsvolumen dar und sorgt dafür, dass zunehmend sowohl Value Add Produkte als auch Immobilien im Düsseldorfer Umland (hauptsächlich Ratingen und Neuss) gehandelt werden. Für das Gesamtjahr 2017 ist zu erwarten, dass das Transaktionsvolumen im Stadtgebiet Düsseldorf wieder die 2 Mrd. €-Marke erreichen wird.

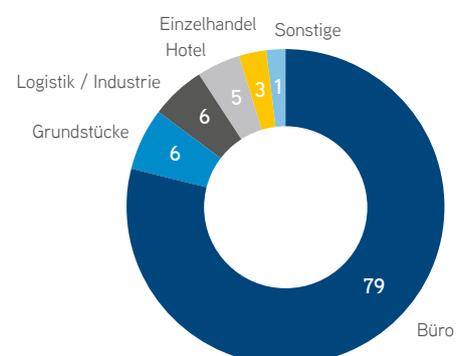
Käufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Verkäufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Immobilientypen (Anteil in %)





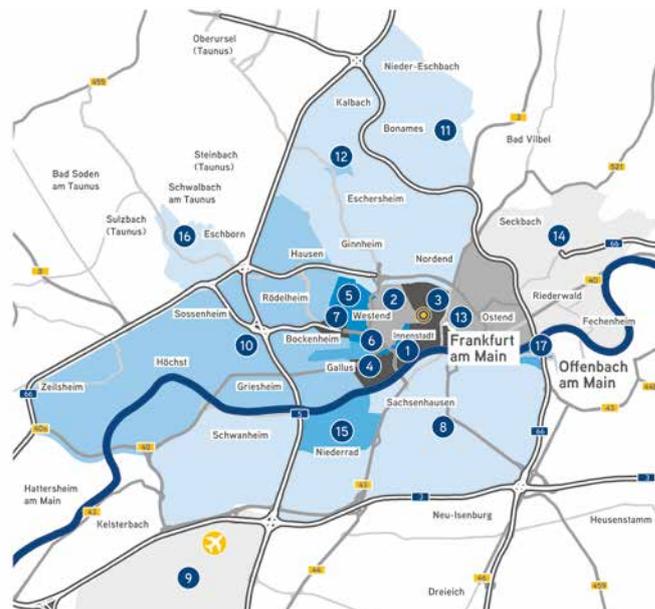
Frankfurt

Bürovermietung

Flächenumsatz

Auf dem Bürovermietungsmarkt der Mainmetropole inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei wurden im 1. Halbjahr 2017 circa 245.000 m² umgesetzt. Damit wurde das bereits gute Vorjahresergebnis um rund 16 % übertroffen und der beste Flächenumsatz zum Halbjahr seit 2008 erreicht.

Die hohe Nachfrage auf dem Bürovermietungsmarkt hat sich damit auch 2017 fortgesetzt. Obwohl im 1. Halbjahr bislang nur ein Großabschluss über 10.000 m² Fläche registriert wurde, verzeichnete der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr eine deutliche Steigerung. Die positive Entwicklung beruht dabei auf einer breiten Vermietungsaktivität in nahezu allen



Fast Facts	
BÜROVERMIETUNG FRANKFURT	
Flächenumsatz	245.000 m ²
Vermietungsumsatz	238.200 m ²
Spitzenmiete	37,50 €/m ²
Durchschnittsmiete	18,80 €/m ²
Leerstandsquote	10,8 %
Flächenbestand	11,49 Mio. m ²

Erzielte Mietpreisspannen	
FRANKFURT	€/m ²
CBD	
1 Bankenviertel	24,00-42,00
2 Westend	18,00-36,00
3 City	12,00-36,00
Stadtlagen	
4 Hauptbahnhof / Westhafen	10,00-25,00
5 Bockenheim	12,00-15,50
6 Europaviertel / Messe	17,50-22,00
7 City West	11,00-20,00
8 Frankfurt Süd	10,50-21,00
9 Airport	15,00-26,00
10 Frankfurt West	9,00-13,00
11 Frankfurt Nord	8,50-13,50
12 Mertonviertel	9,50-13,00
13 Ostend West	9,50-18,00
14 Ostend Ost	8,00-13,00
15 Niederrad	9,00-15,00
16 Eschborn	9,00-15,00
17 Kaiserlei	10,00-12,50

Größenklassen. Insbesondere im Bereich ab 5.000 m² stieg der Umsatz im Jahresvergleich deutlich um mehr als 35 % auf ein Volumen von rund 64.200 m² an. Auch im kleinteiligen Flächensegment bis 500 m² ist eine weiterhin hohe Aktivität zu beobachten.

Bereits im 1. Quartal musste sich der traditionell stark vertretene Banken- und Finanzsektor einer hohen Nachfrage aus anderen Branchen unterordnen. Diese Entwicklung hat sich auch in den vergangenen drei Monaten fortgesetzt. Der Bankensektor war im 1. Halbjahr zwar mit den Anmietungen der Bundesbank im Trianon über 7.000 m² und der EZB im Japan Center über 6.750 m² für zwei von insgesamt zehn Großabschlüssen über 5.000 m² verantwortlich, aufgrund der hohen Aktivität von Beratern, IT-Unternehmen und dem Bau- und Immobiliensektor liegt die Finanzbranche im Ranking der wichtigsten Nachfragegruppen aktuell jedoch nur auf Rang 4.

Mit einem Umsatz von rund 51.300 m² vereinten die Berater mehr als 20 % des registrierten Flächenumsatzes auf sich. Hinsichtlich der Anzahl der Abschlüsse liegt die Branche ebenfalls deutlich vorn. Auch der bislang größte Abschluss im Jahresverlauf wurde mit der Anmietung von rund 11.800 m² im Junghof Plaza durch Clifford Chance von einer Anwaltskanzlei getätigt.

Mieten

Die Spitzenmiete bleibt im Vergleich zum 1. Quartal 2017 unverändert stabil bei 37,50 €/m². Im Jahresvergleich gab die Spitzenmiete aufgrund einer geringeren Anzahl an Abschlüssen in hochpreisigen Objekten um 1 €/m² nach. Die Durchschnittsmiete stieg zum 1. Quartal leicht um 0,10 €/m² auf 18,80 €/m².

Angebot und Leerstand

Auch im 1. Halbjahr 2017 hat sich der Leerstandsabbau auf dem Büromarkt fortgesetzt. So standen zum Ende des 2. Quartals rund 1,24 Mio. m² Fläche für eine kurzfristige Anmietung zur Verfügung. Die Leerstandsquote liegt damit bei 10,8 % und hat im Jahresvergleich deutlich um 100 Basispunkte nachgegeben.

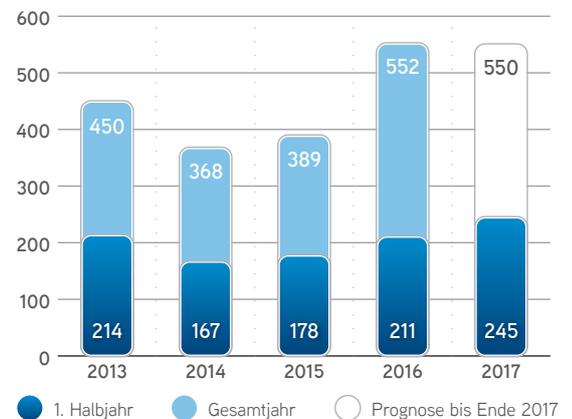
Eine Trendumkehr bei der Leerstandsentwicklung ist auch in den kommenden Monaten nicht in Sicht. Bedingt durch eine geringe Bautätigkeit, den andauernden Trend zur Umwandlung von Büroflächen zu Wohnen und der dynamischen Nachfrage im Bestand wird der Leerstand weiter unter Druck bleiben. Die Leerstände sind im Marktgebiet jedoch äußerst ungleich verteilt: So liegen die Leerstandsquoten in einigen Teilmärkten wie dem Europaviertel, der City und Bockenheim bereits weit unter 6 %, während teilweise in peripheren Lagen nach wie vor hohe Verfügbarkeiten registriert werden.



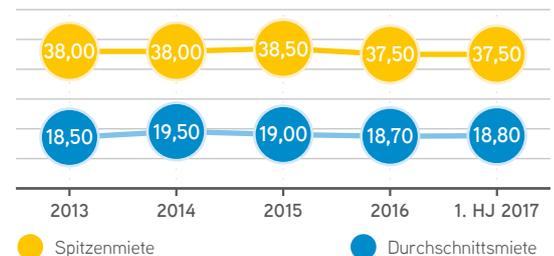
Laura Müller

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

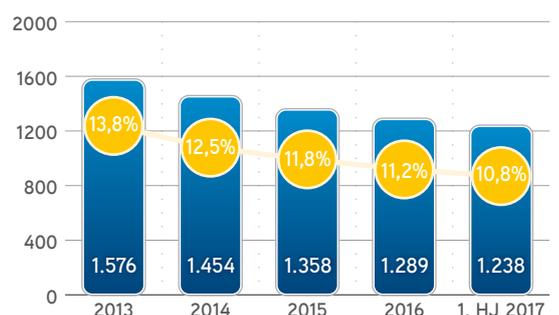
Büroflächenumsatz in 1.000 m²



Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)



Leerstandsquote (in %) und Leerstand (in 1.000 m²)



Entwicklungsschwerpunkte

Die unterdurchschnittlichen Fertigstellungszahlen setzen sich auch 2017 fort. Von den neun Projekten mit rund 116.000 m², die 2017 fertiggestellt werden sollen, sind bereits 84 % der Fläche belegt. Auch 2018 wird die moderate Bautätigkeit weiter anhalten. Mit einer Belegungsquote von 47 % sind im kommenden Jahr derzeit noch rund 61.000 m² der knapp 117.000 m² entstehenden Fläche nicht vermietet. Die spekulative Bautätigkeit wird voraussichtlich erst 2019 wieder deutlich ansteigen: Mit den Projekten OMNITURM und der Marieninsel werden über 90.000 m² spekulativer Bürofläche dem Markt zugeführt werden.

Fazit und Prognose

Mit einem Flächenumsatz von rund 245.000 m² liegt der Bürovermietungsmarkt bereits deutlich über dem Vorjahreswert und auch für die kommenden Monate ist von einer weiterhin dynamischen Nachfrage auszugehen. Im Jahresverlauf wird auch ein erneutes Anziehen des Flächenumsatzes im Bankensektor erwartet. Da einige Abschlüsse internationaler Banken unmittelbar bevorstehen, kann ein positiver Nachfrageschub auch durch erste Brexit-induzierte Abschlüsse aus der Finanzbranche hervorgerufen werden. Für das Gesamtjahr erscheint daher weiterhin ein Flächenumsatz von über 500.000 m² als realistisch.

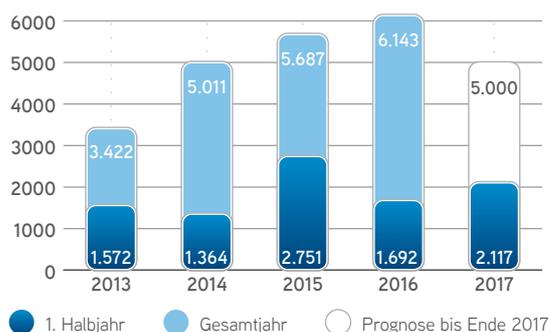
Fast Facts	
INVESTMENT FRANKFURT	
Transaktionsvolumen	2.117 Mio. €
Größte Käufergruppe	Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager) 36 %
Größte Verkäufergruppe	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 27 %
Wichtigster Immobilientyp	Büro 97 %
Spitzenrendite Büro	3,85 %

Investment Gewerbeimmobilien

Transaktionsvolumen

Ein Halbjahresergebnis von gut 2,1 Mrd. € auf dem Investmentmarkt der Mainmetropole zeigt die ungebrochen hohe Nachfrage nach gewerblichen Immobilien. Nach einer kurzen Verschnaufpause im 1. Quartal mit einem verhaltenen Jahresstart, war im 2. Quartal eine deutliche Belebung zu beobachten. Dies äußert sich auch in einem im Vergleich zum Vorjahr um 25 % angestiegenen Transaktionsvolumen. Dabei wird der Markt zusätzlich zur allgemein angespannten Marktsituation durch die guten Rahmenbedingungen auf dem Bürovermietungsmarkt angetrieben.

Transaktionsvolumen (in Mio. €)



Insbesondere bei großvolumigen Abschlüssen zeigen sich internationale Investoren als wichtige Käufergruppe. So standen mit Mirae Asset Management beim bislang größten Deal des Jahres, dem Verkauf des T8 für rund 300 Mio. €, südkoreanische Investoren auf der Käuferseite. Auch bei weiteren Transaktionen über 100 Mio. € wie dem Westend Carree sicherten sich internationale Käufer den Zuschlag.

Käufer- und Verkäufergruppen

Core-Produkte vereinigten im 1. Halbjahr einen Anteil von rund 40 % des gesamten Transaktionsvolumens auf sich. Dieses Ergebnis ist jedoch stark durch den Verkauf des T8 beeinflusst, der mit einem Preis von rund 300 Mio. € rund ein Drittel des investierten Volumens im Core-Bereich ausmacht. Auch die anderen Risikoklassen profitieren vom hohen Nachfragedruck auf dem Markt, insbesondere im Preissegment unter 100 Mio. €.

Ebenfalls zu beobachten ist ein Ausweichen auf Lagen außerhalb des Stadtzentrums: So lag der Anteil der Transaktionen außerhalb des CBDs im ersten Halbjahr 2017 bei rund 65 %. Die Bedeutung von Transaktionen in den äußeren Teilmärkten zeigt deutlich, dass Lagerisiken als Resultat der Angebotsknappheit von zahlreichen Investoren in Kauf genommen werden.

Investoren aus dem Ausland steigerten ihre Aktivität im Verlauf des 2. Quartals deutlich und bauten ihren Anteil auf Käuferseite deutlich von nur rund 11 % in den ersten drei Monaten des Jahres auf aktuell circa 59 % aus. Nachdem im 1. Quartal kaum größere Objekte gehandelt wurden, bei denen üblicherweise internationale Käufer aktiv werden, hat sich das Marktgeschehen in den letzten drei Monaten deutlich belebt. Auch für den weiteren Jahresverlauf ist von einer anhaltend hohen Aktivität ausländischer Käufergruppen auszugehen.

Wichtigste Käufergruppe bleiben auf dem Frankfurter Markt wie bereits 2016 Vermögensverwalter, die als Kapitalsammelstellen im Auftrag Dritter investieren. Sie zeichneten für über 35 % des investierten Volumens verantwortlich. Auf Verkäuferseite stellen offene Immobilienfonds und Spezialfonds mit einem Transaktionsvolumen von knapp 580 Mio. € den höchsten Anteil am investierten Kapital.

Investitionsobjekte

Zahlreiche Transaktionen im Bürosegment treiben den Marktanteil der in Frankfurt traditionell stärksten Assetklasse im 1. Halbjahr 2017 weiter nach oben. Mit einem Investitionsvolumen von über 2 Mrd. € und einem Marktanteil von rund 97 % bestimmen Büroimmobilien im bisherigen Jahresverlauf klar den Markt. Mit deutlichem Abstand folgen Gewerbegrundstücke mit einem Marktanteil von rund 2 %, die mit einem Volumen von 49 Mio. € die Schwelle von 50 Mio. € in den ersten sechs Monaten damit nur knapp verfehlt haben. Die im Vorjahr verhältnismäßig hohe Bedeutung von Transaktionen von Hotelimmobilien hat sich indes in 2017 bislang nicht weiter fortgesetzt.

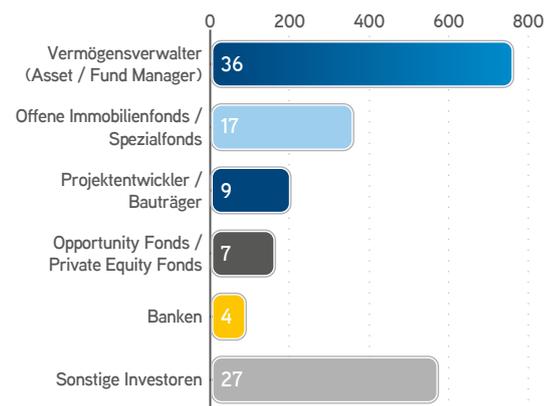
Investments im Fokus

Die anhaltend hohe Nachfrage setzt die Renditen in allen Marktsegmenten weiter unter Druck. Nach einem erneuten Rückgang von 25 Basispunkten liegt die (Brutto)-Spitzenrendite für Büroimmobilien in Top-Lagen bei aktuell 3,85 %. Auch die Bruttospitzenrenditen für Einzelhandelsimmobilien in High-Street-Lage (2,8 %) und Logistikimmobilien (4,9 %) gehen weiter zurück.

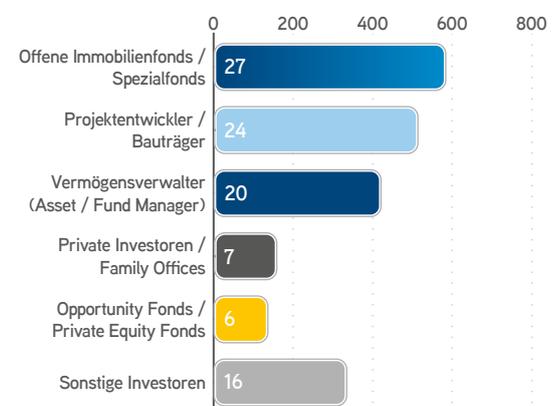
Fazit und Prognose

Auch für das 2. Halbjahr deuten alle Anzeichen weiterhin auf einen ungebremsten Wachstumskurs auf dem Frankfurter Investmentmarkt hin. Die Produktknappheit war dabei im 1. Halbjahr 2017 wie in den Vorjahren ein limitierender Faktor auf dem Markt, was zu zahlreichen Ankäufen in äußeren Teilmärkten geführt hat. Die Belebung des Marktes mit einem deutlich gestiegenen Volumen im 2. Quartal veranschaulicht aber die außerordentliche Attraktivität des Standortes. Da sich für das 2. Halbjahr weitere Großdeals ankündigen, wird das Transaktionsvolumen wohl auch 2017 wieder die Marke von 5 Mrd. € erreichen.

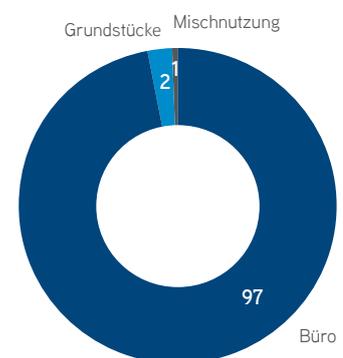
Käufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Verkäufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Immobilientypen (Anteil in %)





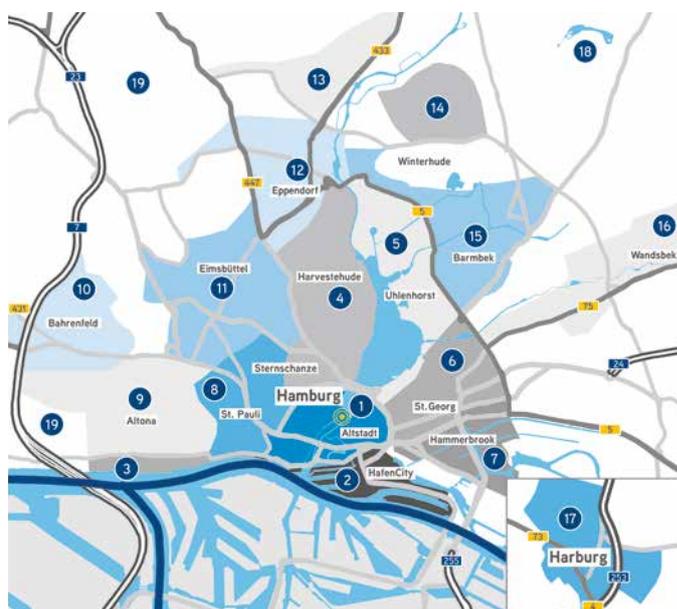
Hamburg

Bürovermietung

Flächenumsatz

Mit einem Ergebnis von rund 25 % über dem Flächenumsatz des Vorjahreszeitraums und 20 % über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre zeigte sich der Hamburger Büroflächenmarkt zum 1. Halbjahr in ausgezeichneter Verfassung. Er erreichte eine Flächenumsatz von 287.000 m². Dieses Resultat unterstreicht die ungebrochen hohe Nachfrage nach Büroflächen in der Elbmetropole.

Insbesondere im Mittel- und Großflächensegment besteht, bedingt durch ein limitiertes Flächenangebot, ein starker Nachfrageüberhang, den es in einem solchen Ausmaß noch nicht



Fast Facts

BÜROVERMIETUNG HAMBURG	
Flächenumsatz	287.000 m ²
Vermietungsumsatz	269.000 m ²
Spitzenmiete	26,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	15,30 €/m ²
Leerstandsquote	4,8 %
Flächenbestand	13,71 Mio. m ²

Erzielte Mietpreisspannen

HAMBURG	€/m ²
1 City	12,50-26,00
2 HafenCity	12,50-24,00
3 Hafensrand	14,00-22,50
4 Alster West	13,00-23,00
5 Alster Ost	11,50-20,00
6 St. Georg	10,60-16,50
7 City Süd	7,00-15,60
8 St. Pauli	9,50-23,00
9 Altona	10,50-16,50
10 Bahrenfeld	9,50-15,00
11 Eimsbüttel	9,00-15,50
12 Eppendorf	9,50-18,00
13 Am Flughafen	7,50-12,50
14 City Nord	9,00-14,50
15 Barmbek	9,00-15,20
16 Wandsbek	6,50-13,00
17 Harburg	8,50-14,50
18 Umland Ost	7,00-13,20
19 Umland West	8,00-12,00

auf dem Hamburger Markt gegeben hat. Den größten Abschluss des Halbjahres verzeichnete mit rund 34.500 m² das Unternehmen Olympus in der Wendenstraße im Teilmarkt City Süd. Hierbei handelt es sich um das Neubauprojekt für die Europazentrale des Unternehmens. Die zweitgrößte Anmietung erfolgte zu Jahresbeginn durch die Universität Hamburg, die interimweise 20.000 m² im Überseering 35 in der City Nord nutzt. Fast die Hälfte des Umsatzes wurde durch Mietvertragsabschlüsse sowie Eigennutzerdeals zwischen 1.000 und 5.000 m² generiert.

Auf Anmietungen in der City entfielen rund 26 % des Flächenumsatzes. Damit bewegte sich die City auf einem vergleichbaren Niveau wie die City Süd, die einen Anteil von 23 % aufwies. Zudem wird der Fokus von Nutzern immer mehr auf Stadtteile gelegt, sodass sich zukünftig die Flächennachfrage auf mehrere Teilmärkte verteilen wird. Die City Nord liegt mit 10 % auf Platz 3.

Seit Anfang 2016 fragen Beratungsunternehmen die meisten Büroflächen nach. Allerdings lag das Ergebnis von 20 % nur einen Hauch vor dem Resultat im Verarbeitenden Gewerbe (Großanmietung Olympus). Auf Sonstige Unternehmen sowie Unternehmen aus dem Bereich Bau und Immobilien entfielen je 10 %, was insbesondere Anmietungen durch Business Center verursachten. In diesem expansiven Segment könnte es im Jahresverlauf zu weiteren Abschlüssen kommen. Durch die hohe Anzahl von Start-Ups in Hamburg steigt die Nachfrage nach flexiblen Bürokonzepten mit kurzen Laufzeiten, die der konventionelle Büovermietungsmarkt nicht bieten kann.

Mieten

Im 1. Halbjahr 2017 ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ein Anstieg der Spitzenmiete um 4 % auf aktuell 26,00 €/m² festzuhalten. Die Durchschnittsmiete kletterte im selben Zeitraum um 4,1 % auf 15,30 €/m². Im Vergleich zum Vorquartal gab es jedoch keinen Anstieg der beiden Kennziffern.

Angebot und Leerstand

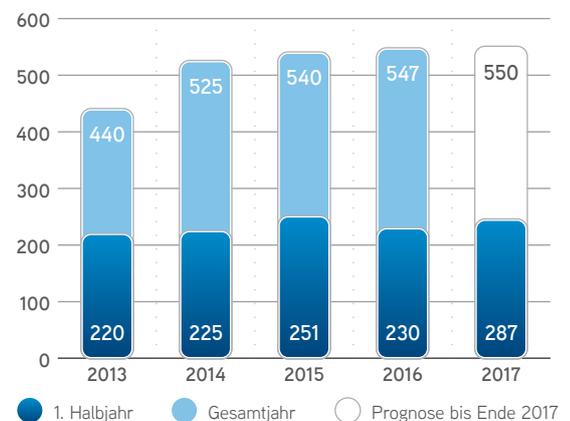
Der Leerstand sank in den letzten 12 Monaten um 20 Basispunkte von 5,0 % auf 4,8 %. Im Vorquartal belief sich die Leerstandsquote auf 4,9 %. Vor dem Hintergrund anhaltend hoher Nachfrage und einer im Vergleich dazu moderaten Neubautätigkeit ist davon auszugehen, dass der Leerstand im weiteren Jahresverlauf weiter abnimmt. Somit ist auch anzunehmen, dass sich der bestehende Konkurrenzdruck von Mietinteressenten für gute Flächen zuspitzen wird.



Corinna Nürnberger

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

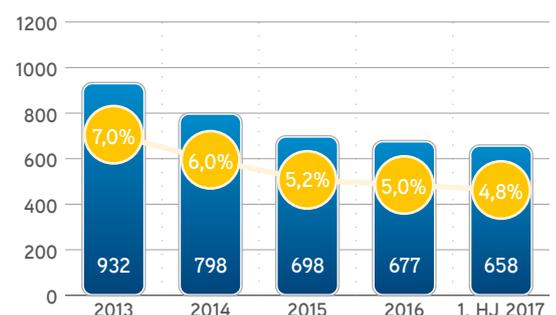
Büroflächenumsatz in 1.000 m²



Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)



Leerstandsquote (in %) und Leerstand (in 1.000 m²)



Entwicklungsschwerpunkte

Die in den nächsten Jahren fertiggestellten Projektentwicklungen können den Nachfrageüberhang, insbesondere im Citygebiet nicht ausreichend abdecken. Ferner steht bei einigen Projekten in Planung noch nicht fest, ob diese realisiert werden. Dies trifft z. B. auf die City-Hochhäuser in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof zu, wo der Denkmalschutz einer Neuentwicklung entgegenstehen könnte. Zudem gibt es gegenwärtig

mehrere Eigennutzerprojekte außerhalb des Citybereiches, deren Baubeginne in Kürze sind.

Fazit und Prognose

Aufgrund des herausragenden Halbjahresergebnisses und der hohen Nachfrage sowie der aktuell bekannten Großgesuche am Büroflächenmarkt prognostizieren wir ein Jahresergebnis von 550.000 m².

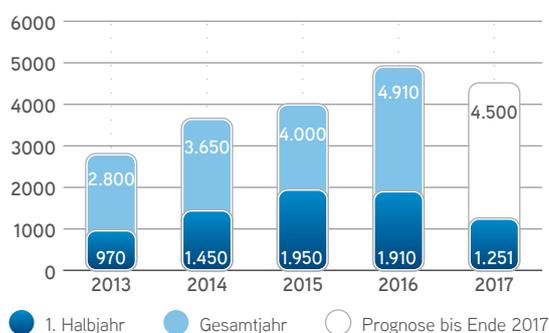
Fast Facts	
INVESTMENT HAMBURG	
Transaktionsvolumen	1.251 Mio. €
Größte Käufergruppe	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 28 %
Größte Verkäufergruppe	Opportunity Fonds / Private Equity Fonds 40 %
Wichtigster Immobilientyp	Büro 61 %
Spitzenrendite Büro	3,40 %

Investment Gewerbeimmobilien

Transaktionsvolumen

In Hamburg wurden im 1. Halbjahr 2017 gewerbliche Immobilien im Wert von rund 1,3 Mrd. € gehandelt. An das Rekordergebnis des Vorjahres mit einem Transaktionsvolumen von über 1,9 Mrd. € konnte somit nicht angeschlossen werden. Obwohl das Ergebnis rund 11 % unter dem durchschnittlichen Transaktionsvolumen der vergangenen fünf Jahre bzw. rund 35 % unter dem Vorjahreswert lag, ist das Interesse der Investoren an Hamburger Produkten weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Die Elbmétropole belegte im bundesweiten Vergleich Rang 4 unter den sieben größten Immobilienzentren.

Transaktionsvolumen (in Mio. €)



Käufer- und Verkäufergruppen

Mit rund 42 % des Transaktionsvolumens zeigten sich im 1. Halbjahr weit stärker als im Vorjahreszeitraum internationale Käufer, vor allem aus Norwegen, Großbritannien und den USA, für das Geschehen auf dem gewerblichen Immobilienmarkt der Hansestadt verantwortlich. Dieses Ergebnis unterstreicht das nachhaltige Interesse von internationalen Investoren an Hamburg als stabilen und attraktiven Anlagestandort. Die bisher größte Transaktion mit internationaler Beteiligung vollzog sich im Hotelsegment durch die norwegische Wenaasgruppe.

Wie auch deutschlandweit zu beobachten, waren bis zur Jahresmitte offene Immobilien- und Spezialfonds als aktivste Käufergruppe auf dem Hamburger Markt unterwegs und vereinten 350 Mio. € bzw. 28 % des Transaktionsvolumens auf sich. Zudem trugen sowohl Private Investoren bzw. Family Offices als auch Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager) zum Transaktionsvolumen in Hamburg bei: Während die erst genannte Käufergruppe rund 280 Mio. € bzw. 22 % investierten, fielen auf Vermögensverwalter gut 230 Mio. € bzw. 19 %. Nach wie vor deckten sich auch Projektentwickler mit neuen Produkten über 130 Mio. € und einem Anteil von rund 11 % am Transaktionsvolumen ein. Die Verkäuferseite wurde maßgeblich durch Opportunity Fonds bzw. Private Equity Fonds geprägt, die rund 500 Mio. € aus den Wiederverkäufen erhielten und damit der Anteil am Transaktionsvolumen 40 % betrug. Zweitgrößte Verkäufergruppe waren Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager), die sich insgesamt von Immobilien im Wert über 180 Mio. € trennten.

Investitionsobjekte

Der im ersten Quartal 2017 mit rund 37 % sehr hohe Anteil an Hotelverkäufen ließ sich auf die Radisson Blue Transaktion mit einem Volumen von rund 200 Mio. € zurückführen. Nach dem 2. Quartal betrug der Anteil nur noch 18 % am Flächenumsatz, da sich die Büroverkäufe einen Marktanteil von rund 61 % sichern konnten. Damit setzte sich die Assetklasse Büro wie in den letzten fünf Jahren als bedeutendste Assetklasse am Hamburger Markt durch. Die Assetklasse Einzelhandel positionierte sich auf Rang 3 mit einem Anteil von rund 8 %, dicht gefolgt von dem Segment Mischnutzung mit 7 %.

Mit einem Anteil von 66 % des Transaktionsvolumens lagen Portfolioverkäufe im 1. Halbjahr 2017 deutlich vor dem der Einzelverkäufe. Zurückzuführen ist dies auf Abschlüsse wie das Büroobjekt Hafencity Gate aus dem Odin Portfolio oder das Züblin Portfolio mit einem Transaktionsvolumen über 50 Mio. €, verteilt auf drei Hamburger Objekte.

Investments im Fokus

Produktknappheit bestimmt die derzeitige Marktlage, wodurch sich die Renditekompression im 1. Halbjahr weiter fortsetzte. Im Bürosegment fiel die Spitzenrendite von 3,7 % auf 3,4 %, 30 bp niedriger als der Vergleichswert aus dem 1. Halbjahr 2016. Auch für Einzelhandelsimmobilien fiel die Spitzenrendite im selben Zeitraum um 40 bp von 3,6 % auf 3,3 %. Logistikimmobilien erzielten zuletzt eine Rendite von 4,9 %.

Neben den gestiegenen Preisen machte sich der Produktmangel zusätzlich dadurch bemerkbar, dass die Stadtteillagen, die in der Vergangenheit weniger im Fokus standen, stark an Bedeutung gewannen. Gerade die Stadtteile St. Georg oder Altona profitieren durch ihre zentralen Lagen sowie deren Infrastruktur. Des Weiteren rückt auch Harburg verstärkt in den Investmentfokus, da es hier mehrere Objekte sowie Grundstücke mit Entwicklungspotenzialen gibt. Demzufolge ist in den Stadtteillagen ein deutlicher Preisanstieg festzustellen. Den stabilen Vermietungsmärkten ist zudem geschuldet, dass auch sogenannte „Manage to Core“-Objekte mit gewissen Vermietungsrisiken gegenwärtig für Anleger verstärkt in Betracht kommen. Ein weiterer Indikator einer gestiegenen Risikoneigung auf Investoreseite ist der gewachsene Appetit auf Forward Transaktionen. Entsprechende Transaktionen werden im 2. Halbjahr in Hamburg zu verzeichnen sein.

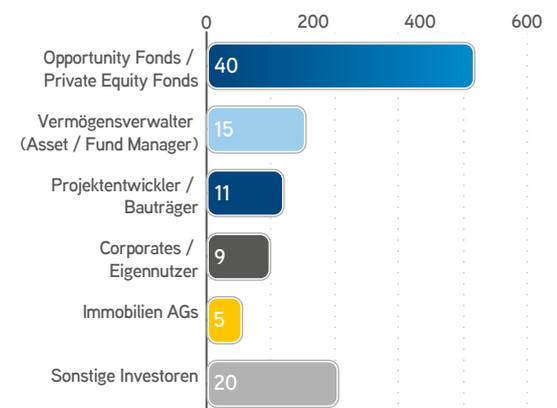
Fazit und Prognose

Im TOP 7 Vergleich verzeichnete Hamburg im 1. Halbjahr 2017 als einziger Standort deutliche Einbußen im Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und blieb damit hinter den Erwartungen zurück. Zum Jahresende wird trotz in der Pipeline befindlichen Großtransaktionen nicht an das Transaktionsvolumen von 4,9 Mrd. € in 2016 angeknüpft werden können. Dies ist vor allem der Produktknappheit geschuldet.

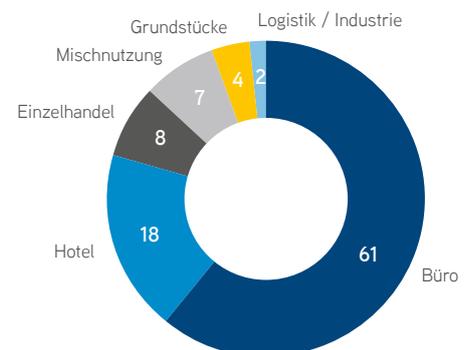
Käufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Verkäufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Immobilientypen (Anteil in %)





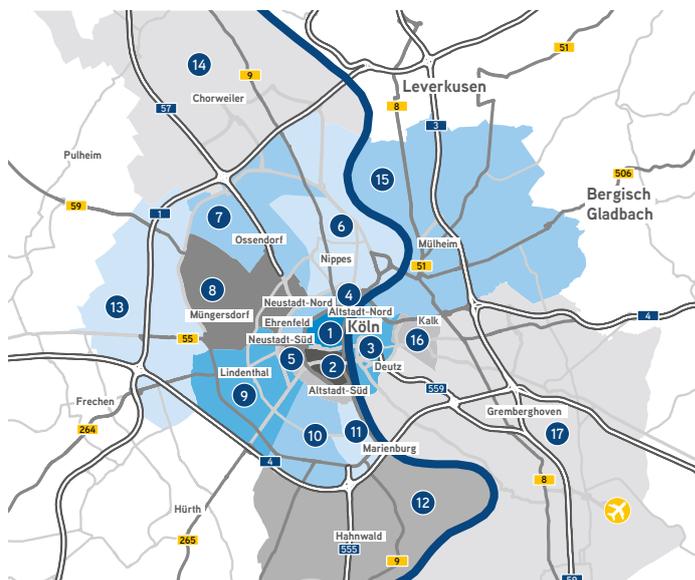
Köln

Bürovermietung

Flächenumsatz

Das 1. Halbjahr 2017 auf dem Kölner Bürovermietungsmarkt zeigte ein solides Ergebnis. Der Büroflächenumsatz inklusive Eigennutzer lag bei 151.000 m². Damit landete das Ergebnis zwar deutlich unter dem Resultat des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes (minus 21 %), jedoch floss 2016 die Großvermietung von circa 60.000 m² mit dem Neubau für die Zurich Versicherung in der MesseCity in die Statistik ein. Der Durchschnitt der ersten Halbjahre der letzten fünf Jahre wurde gleichwohl leicht übertroffen.

Als größte Anmietung der ersten Jahreshälfte ist die Vermietung von rund 20.000 m² Bürofläche an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zu nennen. Bei der angemieteten



Fast Facts	
BÜROVERMIETUNG KÖLN	
Flächenumsatz	151.000 m ²
Vermietungsumsatz	123.000 m ²
Spitzenmiete	21,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	12,50 €/m ²
Leerstandsquote	4,8 %
Flächenbestand	7,84 Mio. m ²

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

Immobilie handelt es sich um die derzeitige Hauptverwaltung der Deutschen Lufthansa im Teilmarkt Deutz (Von-Gablenz-Straße 2-6). Ende 2017 wird die Lufthansa das Gebäude verlassen. Im Detail wird das Bundesamt für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben, eine Dienstleistungsbehörde im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, die Flächen anschließend beziehen. Der zweitgrößte Flächenumsatz entfällt auf den Eigennutzer Strabag. Im 2. Quartal wurde der Grundstein für die neue Unternehmenszentrale im Teilmarkt Deutz gelegt. Auf dem Areal des bisherigen Standortes Siegburger Straße 241 entsteht ein Neubau mit rund 17.000 m² Bürofläche. Das Gebäude soll in der zweiten Jahreshälfte 2018 fertiggestellt sein. Bereits im 1. Quartal sorgte die Deutsche Lufthansa mit ihren Bewegungen im Kölner Markt für ebenfalls nennenswerte größere Flächenumsätze. Die Verwaltung der Lufthansa wird ihren Sitz ab Herbst 2018 in das Bürohaus One Cologne an der Venloer Straße verlegen. Dort wurden rund 4.600 m² angemietet. Bis dahin wird eine Interimsfläche im Stadtteil Braunsfeld genutzt, die hierfür angemietet worden ist.

Mieten

Nachdem die Durchschnittsmiete zum Halbjahr 2016 nach fünf Jahren mit steigender Entwicklung erstmals wieder einen leichten Rückgang hinnehmen musste, war in den zurückliegenden 12 Monaten wieder ein merklicher Anstieg zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr beträgt der Zuwachs knapp 9 % – die gewichtete Durchschnittsmiete liegt damit bei 12,50 €/m². Ein gleicher Trend lässt sich für die zurückliegenden Quartale auch bei der Spitzenmiete in der Domstadt beschreiben. Diese konnte im Vergleich zur Jahresmitte des Vorjahres auch um 5 % zulegen und notiert aktuell bei 21,00 €/m².

Angebot und Leerstand

Durch die guten Vermietungsleistungen im 1. Halbjahr 2017 sank der Leerstand in Köln nochmals leicht. Zum Ende des 2. Quartals waren circa 375.000 m² kurzfristig verfügbar. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 4,8 %. Der Leerstand ist bereits seit 2010 konstant rückläufig und verringerte sich in den zurückliegenden Quartalen nochmals. Unter 1.000 m² ist noch ein ausreichendes Angebot an potenziellen Mietobjekten vorhanden, jedoch sind die Möglichkeiten für Flächen ab 1.000 m² merklich limitiert, insbesondere wenn ein sehr hochwertiger Objektstandard gewünscht wird.

Entwicklungsschwerpunkte

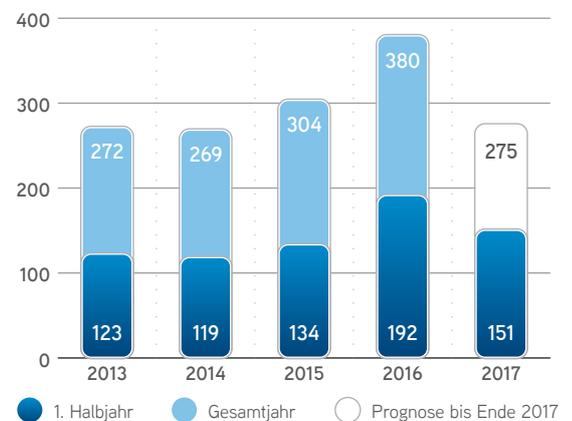
Das größte Entwicklungspotential in Köln bietet weiterhin die rechtsrheinische Seite des Stadtgebietes. Hier sind insbesondere die Projekte MesseCity, Euroforum Nord und zukünftig auch der Deutzer Hafen zu erwähnen. Hier hat kürzlich der Projektentwickler GERCHGROUP ein 16 ha großes Grundstück der Deutz AG erworben. Auf dem ehemaligen Werksareal im Stadtteil Mülheim soll in den nächsten Jahren ein neues Stadtquartier entwickelt werden.



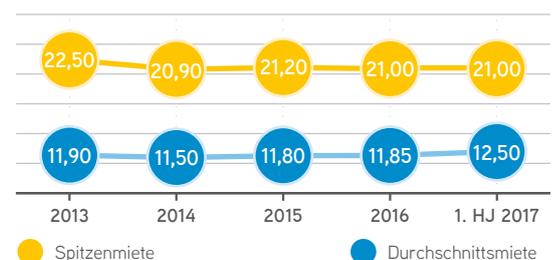
Lars Zenke

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

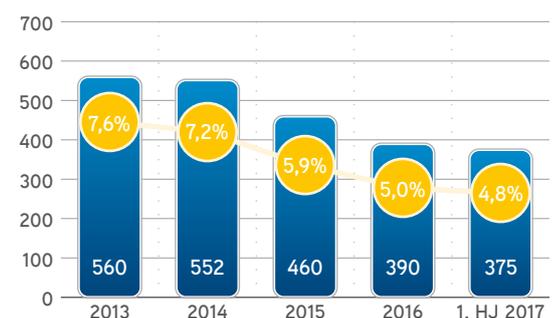
Büroflächenumsatz in 1.000 m²



Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)



Leerstandsquote (in %) und Leerstand (in 1.000 m²)



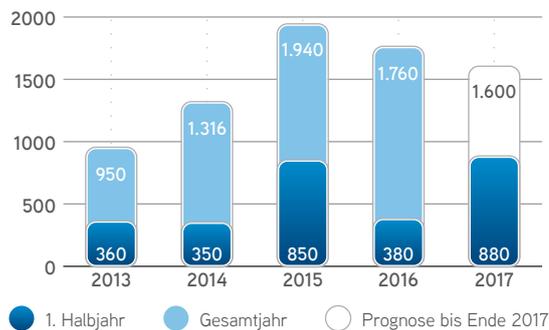
Fazit und Prognose

Es ist zu erwarten, dass das Gesamtjahresergebnis 2017 im Bereich zwischen 250.000 und 300.000 m² Flächenumsatz landen wird. Das gute Halbjahresergebnis, das durch mehrere

Großabschlüsse getrieben worden ist, hat hierfür die Basis gelegt. Die gewichtete Durchschnittsmiete und die Spitzenmiete werden sich im Großen und Ganzen voraussichtlich stabil entwickeln, wenngleich der weiter voranschreitende Leerstandsabbau die Konkurrenzsituation der verfügbaren Flächen zunehmend verschärft.

Fast Facts	
INVESTMENT KÖLN	
Transaktionsvolumen	880 Mio. €
Größte Käufergruppe	Immobilien AGs 37 %
Größte Verkäufergruppe	Projektentwickler / Bauträger 37 %
Wichtigster Immobilientyp	Büro 38 %
Spitzenrendite Büro	4,50 %

Transaktionsvolumen (in Mio. €)



Investment Gewerbeimmobilien

Transaktionsvolumen

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt Köln wurden im 1. Halbjahr 2017 insgesamt 880 Mio. € investiert. Damit wurde das Ergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes um 132 % übertroffen. Die 880 Mio. € wurden wesentlich von zwei Großdeals im 1. Quartal 2017 getragen. Zum einen verkaufte die österreichische Immofinanz das gemischt genutzte Großprojekt Gerling-Quartier in der Innenstadt an ein Joint-Venture aus Quantum Immobilien und Proximus Real Estate. Zudem kauften Quantum und Proximus auch das angrenzende Gebäudeensemble Friesenquartier von der Immofinanz. Zum anderen hat Swiss Life die ehemalige Kaufhof-Zentrale in Köln erworben. Verkäufer war ein geschlossener Immobilienfonds von WealthCap.

Die Nachfrage nach Immobilieninvestments in der Domstadt bleibt auf einem unverändert hohen Niveau, jedoch ist das Angebot insbesondere in den besten Innenstadt-Lagen nach wie vor äußerst limitiert und Investoren weichen verstärkt in Stadtteil-Lagen aus. In Summe entfielen zum Halbjahr noch etwas mehr als 70 % des Transaktionsvolumens auf Core und Core Plus Investments.

Käufer- und Verkäufergruppen

Die Käuferseite wurde stark von Immobilien AGs mit rund 323 Mio. € Transaktionsvolumen sowie den Versicherungen mit 185 Mio. € geprägt. Zudem erzielten Offene Immobilienfonds / Spezialfonds mit einem Volumen in der Größenordnung von rund 115 Mio. € einen nennenswerten Anteil am Transaktionsvolumen. Die höchste Anzahl der Abschlüsse (sieben Transaktionen) ging ebenfalls auf das Konto der Immobilien AGs.

Auf der Verkäuferseite generierten Projektentwickler / Bauträger mit rund 325 Mio. € das höchste Transaktionsvolumen, gefolgt von Geschlossenen Immobilienfonds sowie Corporates, auf die jeweils etwa 170 Mio. € entfielen. Alle anderen Investorenklassen generierten Volumina, die jeweils deutlich unter der 100 Mio. € Marke liegen.

Internationale Investoren zeigten auch im 1. Halbjahr 2017 – genau wie im Vorjahr – eine hohe Aktivität. Etwa 40 % des Transaktionsvolumens entfiel auf internationale Käufer. Schwerpunkte der Herkunft sind die Länder Schweiz,

Großbritannien und China. Aber auch auf der Verkäuferseite waren zahlreiche internationale Player zu finden. In Summe waren diese für exakt die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens verantwortlich.

Investitionsobjekte

Der Kölner Investmentmarkt zeichnete sich in der ersten Jahreshälfte durch eine relativ ausgewogene Verteilung des Transaktionsvolumens auf die einzelnen Assetklassen aus. Führend zeigte sich dabei – wenngleich deutlich niedriger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum – das Segment Büroimmobilien, auf das insgesamt 38 % des Transaktionsvolumens entfallen. Dahinter folgen die Nutzungsarten Lager / Logistik, Einzelhandel sowie Gewerbegrundstücke mit jeweiligen Anteilen zwischen 15 und 18 %. Mischnutzungen und Hotelimmobilien komplettieren das Bild mit einem Anteil von 7 % bzw. 5 %. Insgesamt wurden fünf Transaktionen oberhalb der 50 Mio. € Marke registriert. Weitere neun Deals sind der Klasse zwischen 20 und 50 Mio. € zuzuordnen. Aber auch eine Vielzahl von kleineren Transaktionen unter 15 Mio. € (16 Deals) wurde abgeschlossen – damit wurde die hohe Aktivität des Vorjahres in diesem Segment bestätigt.

Investments im Fokus

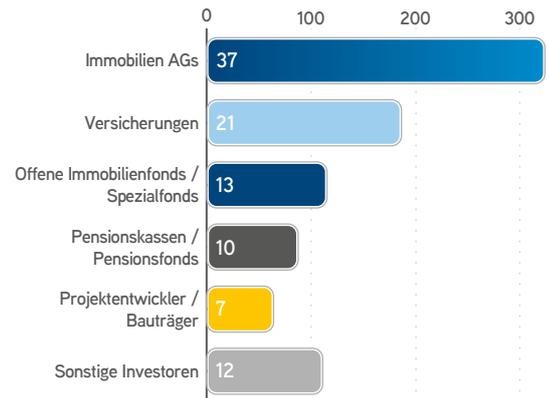
Die räumliche Verteilung des Transaktionsvolumens konzentrierte sich im 1. Halbjahr 2017 insbesondere auf den Kölner Innenstadtbereich. Hier wurden etwa 40 % des Transaktionsvolumens erzielt. Das weitere Transaktionsvolumen verteilt sich recht gleichmäßig über das Stadtgebiet.

Die Spitzenrendite für Büroimmobilien in der Domstadt hat sich zur Jahresmitte bei 4,5 % gefestigt. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2016 ist damit eine deutliche Reduzierung um 50 Basispunkte festzuhalten. In den kommenden Monaten ist mit einer weiteren Korrektur der Spitzenrendite für Büroimmobilien zu rechnen. High Street Retail Immobilien in bester Innenstadtlage werden weiterhin mit Spitzenrenditen von bis zu 4,2 % gehandelt – mit einer ebenfalls abnehmenden Tendenz für den weiteren Jahresverlauf.

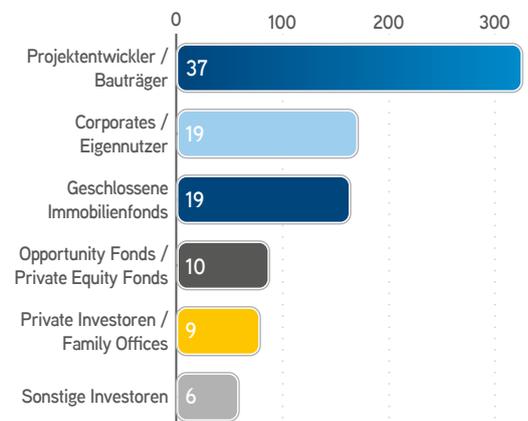
Fazit und Prognose

Das 1. Halbjahr auf dem Kölner Investmentmarkt zeigte mit einem deutlichen Anstieg des Transaktionsvolumens im Vergleich zum Vorjahr eine bemerkenswerte Entwicklung. Das Transaktionsvolumen wurde natürlich stark durch die Großtransaktionen getrieben, aber auch in den kleineren Volumensegmenten war eine hohe Aktivität zu verzeichnen. In den zentralen Lagen liegt eine Produktknappheit vor, sodass zunehmend Alternativprodukte in den Fokus der Investoren rücken. Für das Gesamtjahr 2017 ist zu erwarten, dass das Transaktionsvolumen im Stadtgebiet Köln wieder die 1,5 Mrd. €-Hürde überspringen wird. Wenngleich damit das Vorjahresergebnis zwar nicht ganz erreicht sein würde, wäre aber trotzdem zum dritten Mal in Folge die 1,5 Mrd. €-Marke überschritten.

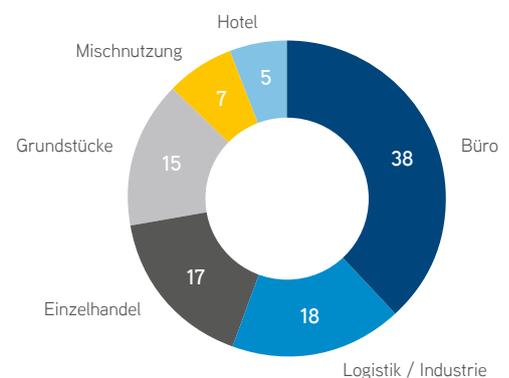
Käufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Verkäufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Immobilientypen (Anteil in %)



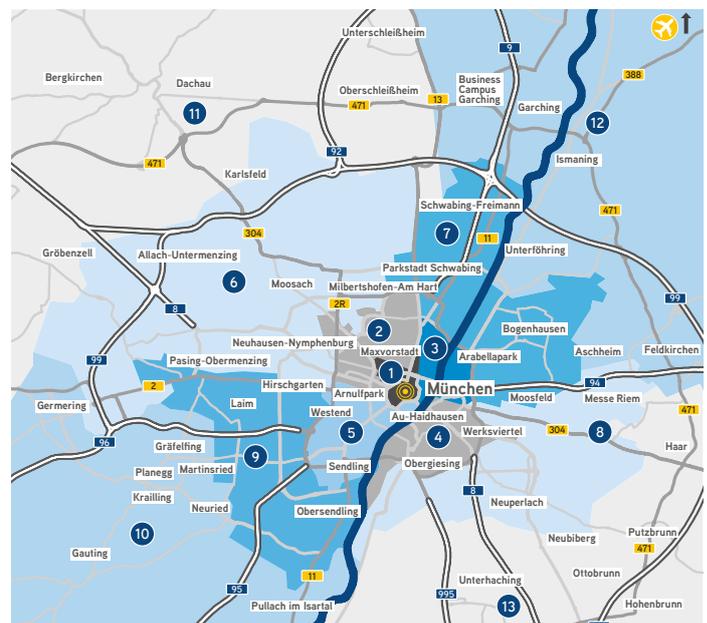


München

Bürovermietung

Flächenumsatz

Der Münchner Bürovermietungsmarkt legte 2017 ein starkes 1. Halbjahr hin. Mit rund 416.500 m² wurde der höchste Flächenumsatz seit 2001 erzielt und der Vorjahreswert um 8 % übertroffen. Der reine Vermietungsumsatz ohne Eigennutzer lag bei 394.600 m², was einem Plus von 12 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Es wurden 14 Anmietungen größer 5.000 m² registriert, darunter ein Eigennutzer. Insgesamt trugen Großanmietungen 30 % zum Flächenumsatz bei. Die stärkste Branche – sowohl in Bezug auf den Umsatz als auch auf die Zahl der Abschlüsse – war im 1. Halbjahr der IT-Sek-



Fast Facts	
BÜROVERMIETUNG MÜNCHEN	
Flächenumsatz	416.500 m ²
Vermietungsumsatz	394.600 m ²
Spitzenmiete	35,50 €/m ²
Durchschnittsmiete	16,50 €/m ²
Leerstandsquote	2,5 %
Flächenbestand	22,77 Mio. m ²

Erzielte Mietpreisspannen	
MÜNCHEN	€/m ²
1 Zentrum	16,00-40,50
2 Zentrum Nord-West	12,50-26,50
3 Zentrum Nord-Ost	15,00-34,00
4 Zentrum Süd-Ost	10,50-22,50
5 Zentrum Süd-West	10,50-25,00
6 Stadt Nord-West	11,50-19,00
7 Stadt Nord-Ost	9,00-25,00
8 Stadt Süd-Ost	10,00-17,00
9 Stadt Süd-West	8,50-17,50
10 Umland Süd-West	9,50-16,50
11 Umland Nord-West	7,50-13,50
12 Umland Nord-Ost	7,00-15,00
13 Umland Süd-Ost	7,00-13,50

tor. Mit 101.500 m² trug er 24 % zum Flächenumsatz bei. Dabei sorgten hier sowohl große, etablierte Konzerne als auch junge Start-Ups für eine rege Nachfrage.

Mieten

Die Durchschnittsmiete des Gesamtmarktes legte im Vergleich zum Vorjahr um 2 % auf 16,50 €/m² zu. Dieser angesichts der Marktsituation relativ verhaltene Anstieg täuscht jedoch, da die Verschiebung des Umsatzes ins kostengünstigere Umland einen großen Einfluss ausübte. Bei getrennter Betrachtung des Durchschnitts im Stadtgebiet und im Umland ergeben sich wesentlich höhere Mietpreissteigerungen von jeweils 8 %. Die Spitzenmiete liegt aktuell bei 35,50 €/m² und damit um 6 % höher als vor Jahresfrist. Preise von mehr als 30,00 €/m² für hochwertige Flächen werden überwiegend innerhalb des Altstadtrings aufgerufen.

Angebot und Leerstand

Durch den hohen Flächenumsatz in der ersten Jahreshälfte 2017 ist der Büroflächenleerstand in München weiter rapide gesunken. Die Leerstandsquote liegt aktuell bei 2,5 %, was knapp 570.400 m² kurzfristig anmietbarer Bürofläche entspricht. Die Leerstandsquote innerhalb des Stadtgebiets betrug 1,7 %. Für Mietinteressenten ist es dementsprechend zunehmend schwierig, geeignete Flächen zu finden. Im Umland liegt die Quote zwar noch bei vergleichsweise höheren 5,1 %, doch auch hier sind in vielen Lagen hochwertige Flächen bereits Mangelware. Trotz der zunehmenden Flächenknappheit ist die Projektpipeline nur schwach gefüllt. Im laufenden Jahr werden nach jetzigem Stand rund 168.500 m² bestandserhöhende Bürofläche fertiggestellt. Die Belegungsquote liegt bereits bei 87 %. In 2018 kommt zwar mit 217.100 m² mehr Bürofläche hinzu, doch dieser Wert liegt immer noch unter dem 10-Jahres-Durchschnitt. Die Belegungsquote liegt hier bei 42 %.

Entwicklungsschwerpunkte

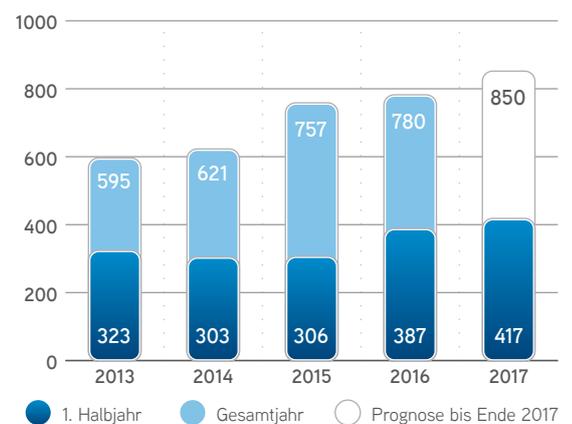
Im ersten Halbjahr wurde die Entwicklung von zwei größeren Projekten an der westlichen S-Bahn-Stammstrecke angestoßen. Am Hirschgarten entsteht das „Kap West“ mit über 40.000 m² Bürofläche. An der Station Laim steht der Baubeginn des „MY.O“ mit über 25.000 m² Bürofläche kurz bevor. Beide Projekte haben bereits vor Baubeginn erste Mieter gefunden. Spekulative Projekte bieten zwar etwas Entspannung auf dem Markt, jedoch ist angesichts der zu erwartenden Büroflächenabsorption, die sich in den vergangenen Jahren immer im deutlich positiven Bereich bewegte, ein weiteres Sinken der Leerstandsquote absehbar. Neue Projekte sind derzeit so notwendig wie lange nicht, damit dem Münchner Markt nicht in wenigen Jahren die Büroflächen ausgehen und somit die Möglichkeiten für Expansionen oder Neuansiedlungen beeinträchtigt werden.



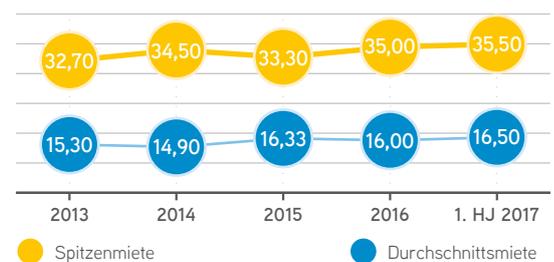
Tobias Seiler

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

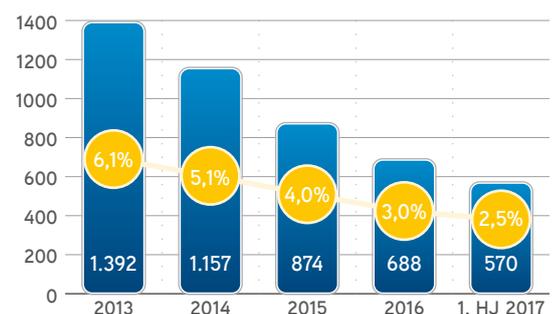
Büroflächenumsatz in 1.000 m²



Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)



Leerstandsquote (in %) und Leerstand (in 1.000 m²)



Fazit und Prognose

Der Münchner Büromarkt wird weiterhin durch ein knappes Flächenangebot und wenig Neubautätigkeit bestimmt. Für kurzfristige große Gesuche gibt es nur noch sehr wenige Auswahlmöglichkeiten, aber auch im mittleren Flächensegment sind zunehmend Engpässe zu spüren. Mieter, deren Planungshorizont eine Anmietung in einer Projektentwicklung oder während der frühen Bauphase nicht zulässt, stehen dadurch häufig vor Schwierigkeiten.

In den nächsten Quartalen wird sich die Situation voraussichtlich weiter verschärfen, da weiterhin wenig neue Fläche auf den Markt kommen wird. Angesichts der regen Nachfrage nach Büroflächen erwarten wir, dass der Vermietungsumsatz die Marke von 750.000 m² erreichen kann und damit das bereits hohe Vorjahresergebnis übertroffen wird.

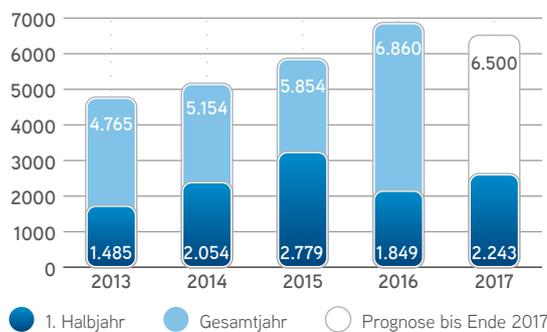
Fast Facts	
INVESTMENT MÜNCHEN	
Transaktionsvolumen	2.243 Mio. €
Größte Käufergruppe	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds 22 %
Größte Verkäufergruppe	Projektentwickler / Bauträger 39 %
Wichtigster Immobilientyp	Büro 47 %
Spitzenrendite Büro	3,25 %

Investment Gewerbeimmobilien

Transaktionsvolumen

Gewerbliche Immobilienverkäufe summierten sich in München zum Halbjahr auf rund 2,24 Mrd. €, damit wurde das bereits überdurchschnittliche Vorjahresergebnis um 21 % übertroffen. Insgesamt fünf Großtransaktionen im dreistelligen Millionenbereich sorgten für etwa ein Drittel des Umsatzes. Ein weiteres Drittel steuerten mittelgroße Transaktionen im Bereich von 30 bis 100 Mio. € bei. Für die nächsten Quartale ist die Transaktionspipeline bereits gut gefüllt, sodass sich das 2. Halbjahr wie schon meist in der Vergangenheit als das aktivere auf dem Investmentmarkt erweisen dürfte.

Transaktionsvolumen (in Mio. €)



Käufer- und Verkäufergruppen

Mit 484 Mio. € sicherten sich offene Immobilien- und Spezialfonds den ersten Platz im Ranking der Käufergruppen. Es folgten Projektentwickler mit mehr als 471 Mio. € sowie Vermögensverwalter und Asset Manager, die auf ein Gesamtvolumen von 347 Mio. € kamen. Versicherungen, Private Investoren und REITs sicherten sich auch jeweils Immobilien im dreistelligen Millionenbereich und sind damit ebenfalls zu der Gruppe der aktiven Investoren zu zählen.

Auf Verkäuferseite nutzten Projektentwickler die gute Marktphase, um Immobilien für knapp 880 Mio. € zu veräußern und waren häufig in der Lage bereits vor Baubeginn geeignete Anleger zu finden. Es folgen opportunistische Investoren, die von dem Aufwärtstrend des Marktes profitieren. Insgesamt veräußerten sie Immobilien im Wert von 228 Mio. € und damit beinahe genauso viel wie Versicherungen, die ihre Portfolios bereinigen.

Genau ein Drittel des Kapitals stammte aus dem Ausland, das vorwiegend über Vermögensverwalter seinen Weg nach München fand. Neben dem EU-Ausland dominierte Geld aus dem asiatischen Raum mit einem Volumen von 185 Mio. € den Markt der ausländischen Anleger. Auf der Verkäuferseite waren internationale Akteure an Transaktionen beteiligt, die 17 % des Gesamtumsatzes umfassten, so dass der Münchner Markt

wie auch bereits im vergangenen Jahr über Nettokapitalzuflüsse aus dem Ausland verfügt.

Investitionsobjekte

Die Nachfrage nach Büroimmobilien in der Landeshauptstadt hält weiterhin an. Beflügelt durch die hohe Büroflächennachfrage und den Wachstumsprognosen für Bürobeschäftigte gelten Büros als sicheres Anlageprodukt. Durch den niedrigen Leerstand gilt dies nicht nur für die Innenstadtlagen, sondern auch für gute Bürolagen außerhalb des Zentrums. Bürotransaktionen machten rund 49 % des gesamten Transaktionsvolumens aus. Besonders hervorzuheben ist der lebendige Transaktionsmarkt für Hotels, die mit einem Anteil von 23 % auf Platz 2 landeten. Logistikimmobilien kamen auf einen Umsatzanteil von 7 %, Einzelhandelsimmobilien auf 6 %. Hier spielte der Verkauf des Einkaufszentrum MIRA im Münchner Norden eine wichtige Rolle.

Investments im Fokus

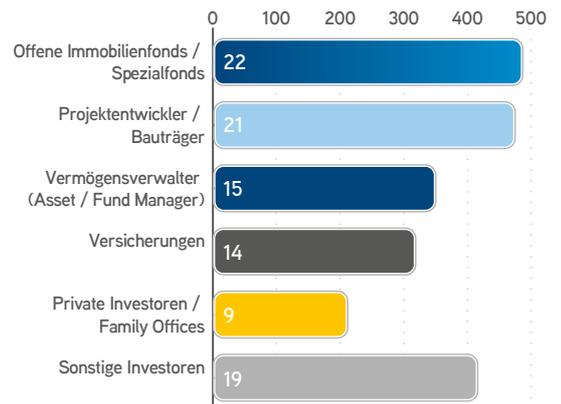
Der starke Vermietungsmarkt trägt dazu bei, dass Investoren gezielt nach großvolumigen Bürogebäuden mit Aufwertungspotential und Leerstand suchen oder projektierte Bürogebäude bereits vor der Erstvermietung ankaufen. In der Projektphase erwarb beispielsweise die Allianz das Bürogebäude Kap West im Hirschgarten mit rund 41.000 m² Mietfläche. Ein Joint Venture aus Bayern Projekt und Europa Capital hat den Firmensitz von Telefónica am Georg-Brauchle-Ring gekauft und wird die Immobilie nach deren Neupositionierung vermieten.

Klarer Gewinner des 1. Halbjahres 2017 waren Hotelimmobilien. Mit einem Volumen von über einer halben Milliarde Euro übertraf das Kapital, das in diese Assetklasse floss, bereits zur Jahresmitte die Summe des gesamten Jahres 2016 um 39 %. Neben dem Verkauf von bestehenden Hotels in allen Lagen und Kategorien waren projektierte Boarding Houses stark im Fokus. Der Nachholbedarf im Low-Budget- und Business-Hotel-Segment beflügelt den Markt genauso wie der angespannte Wohnungsmarkt die Nachfrage nach Anbietern für Wohnen auf Zeit.

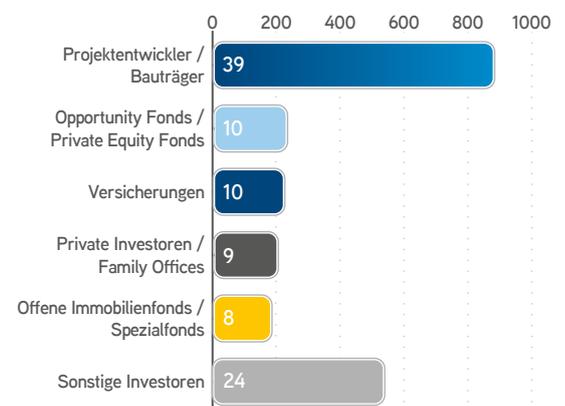
Fazit und Prognose

Die Renditen für Core-Immobilien sind abermals leicht gesunken und rangieren im Bereich von 3,25 %. Vor allem in den Umlandgemeinden hat sich in den letzten 12 Monaten eine spürbare Renditekompression gezeigt. Die weiterhin sehr guten Rahmenbedingungen in Deutschland sowie insbesondere München werden in der zweiten Jahreshälfte weiterhin für hohe Nachfrage nach gewerblichen Immobilien in der Isarmetropole sorgen. Zahlreiche Großtransaktionen befinden sich bereits in einem fortgeschrittenen Stadium des Verkaufsprozesses, so dass bis zum Jahresende das Transaktionsvolumen wieder in Richtung 7 Mrd. € ausschlagen dürfte.

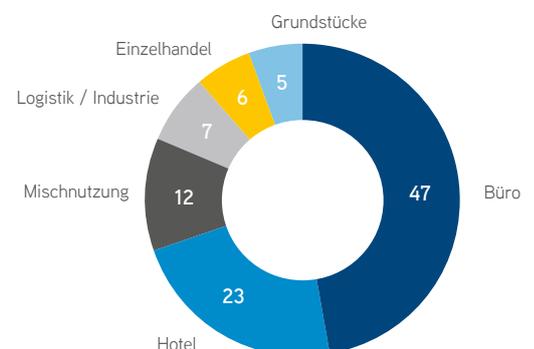
Käufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Verkäufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Immobilientypen (Anteil in %)



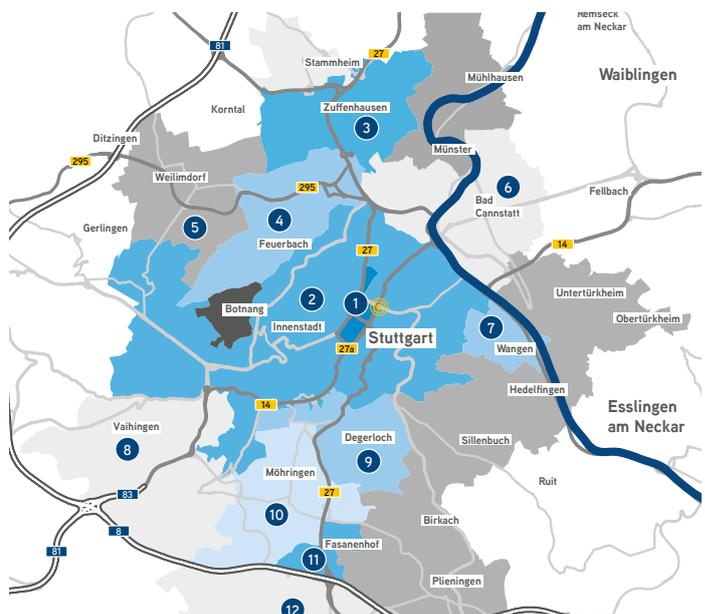


Stuttgart

Bürovermietung

Flächenumsatz

Der Stuttgarter Büromarkt (inkl. Leinfelden-Echterdingen) verzeichnete mit circa 116.100 m² in den ersten sechs Monaten des Jahres 2017 einen höheren Flächenumsatz als im Vorjahreszeitraum. Annähernd die Hälfte des Flächenumsatzes (etwa 56.000 m²) geht dabei im Wesentlichen auf zwei Eigennutzer aus dem Verarbeitenden Gewerbe zurück. Dementsprechend liegt der reine Vermietungsumsatz bei rund 60.100 m² und mit einer Differenz von 46.000 m² deutlich unter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraumes. Zurückzuführen ist der relative geringe Vermietungsumsatz zum einen auf eine geringere Aktivität und zum anderen auf das Fehlen großflächiger Abschlüsse.



Fast Facts

BÜROVERMIETUNG STUTTGART	
Flächenumsatz	116.100 m ²
Vermietungsumsatz	60.100 m ²
Spitzenmiete	24,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	13,30 €/m ²
Leerstandsquote	2,6 %
Flächenbestand	7,80 Mio. m ²

Erzielte Mietpreisspannen

STUTTGART	€/m ²
1 City	10,00-24,00
2 Innenstadt	8,50-18,70
3/4 Zuffenhausen / Feuerbach	10,00-13,00
5 Weilimdorf	9,00-13,60
6/7 Bad Cannstatt / Wangen	8,00-16,00
8 Vaihingen	9,00-13,80
9 Degerloch	10,00-14,00
10 Möhringen	9,00-11,50
11 Fasanenhof	10,50-14,00
12 Leinfelden-Echterdingen	9,00-16,50

Die Vermietungsaktivität mit insgesamt 110 Abschlüssen lag deutlich unter der Anzahl des ersten Halbjahres in 2016 (152 Abschlüsse). Hinzu kommt, dass im 1. Halbjahr keine Großvermietungen im Segment über 5.000 m² getätigt wurden.

Mieten

Mehr als ein Viertel der Flächen (17.000 m²) wurde im Mietpreissegment zwischen 10,01 – 12,50 €/m² vermietet. An zweiter Stelle folgten Mietvertragsabschlüsse des mittleren Preissegments (12,51 – 15,00 €/m²) mit einem Vermietungsumsatz von circa 14.400 m² (24 %). Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2016 hat sich der Anteil der Kategorie unter 10,00 €/m² auf nun 18,4 % nochmals reduziert. Der Anteil der Flächen mit Mietpreisen über 17,50 €/m² lag bei 8.900 m² und ist vor allem auf Objekte in Zentrumslage zurückzuführen. Die zur Jahresmitte erhobene Durchschnittsmiete liegt bei 13,30 €/m² und ist somit um 1,00 €/m² höher als zum Vorjahreszeitpunkt. Nach wie vor ist die City der Teilmarkt in dem die höchsten Mietpreise bezahlt werden. Die Spitzenmiete hat in den vergangenen sechs Monaten nochmals zugelegt. So notiert diese per 30. Juni 2017 bei 24,00 €/m². Dies bedeutet somit den höchsten Stand, der bislang auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt verzeichnet werden konnte.

Angebot und Leerstand

Notierte die Leerstandsquote Ende 2016 bei 2,8 % hat sich diese weiterhin reduziert. Bei einem Flächenbestand von rund 7,8 Mio. m² konnten zur Jahresmitte eine verfügbare Fläche von lediglich 206.100 m² verzeichnet werden. Hieraus resultiert eine Leerstandsquote von 2,6 % - die niedrigste seit 16 Jahren. So hat sich die verfügbare Fläche beispielsweise im Teilmarkt City in den letzten sechs Monaten um knapp 7.000 m² reduziert und beträgt aktuell 25.000 m². Im Teilmarkt Innenstadt wurde bei den verfügbaren Flächen in den letzten sechs Monaten ein Rückgang in Höhe von 8.700 m² auf aktuell 30.000 m² festgestellt. Bei einer Vorvermietungsquote von über 93 % bei Baufertigstellungen, die in 2017 erfolgen, ist nicht davon auszugehen, dass sich die Leerstandsquote in den nächsten Monaten erhöht.

Entwicklungsschwerpunkte

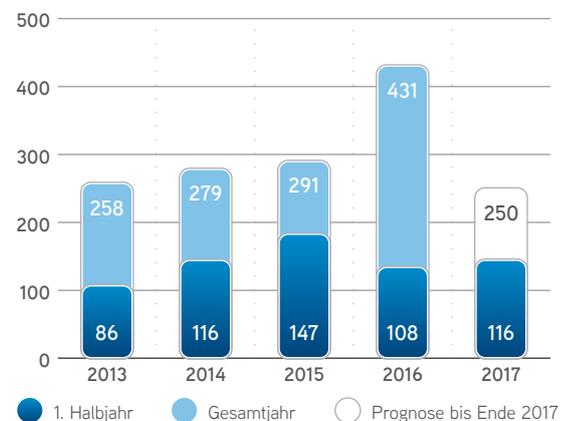
Im Teilmarkt City werden bei der Entwicklung der LBBW, dem „Lautenschlager Areal“ an der Friedrich-/ Lautenschlagerstraße, im 4. Quartal circa 7.000 m² Büroflächen fertiggestellt. Des Weiteren wird derzeit das Objekt „THEO9“ am Cityring mit gut 3.300 m² Büroflächen generalsaniert. Die Fertigstellung erfolgt ebenfalls im 4. Quartal 2017. In beiden Objekten entstehen in den Erdgeschossflächen für Gastronomie und Handel. Eine weitere Entwicklung in der City stellt das Projekt „Eberhardhöfe“ (Eberhardstraße) dar. Hier werden bis zum 3. Quartal 2018 circa 4.100 m² Büroflächen realisiert. Außerhalb der Innenstadt entsteht im Stuttgarter Engineering Park (STEP) in Stuttgart-Vaihingen ein weiterer Bauabschnitt (STEP 8.3) mit circa 6.000 m² Bürofläche. Ebenfalls im STEP



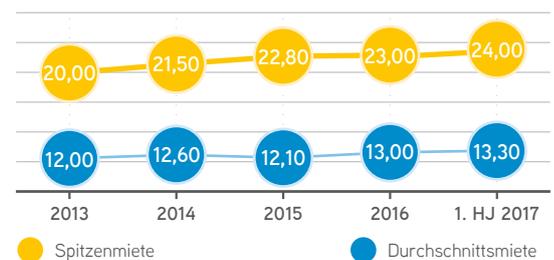
Alexander Rutsch

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

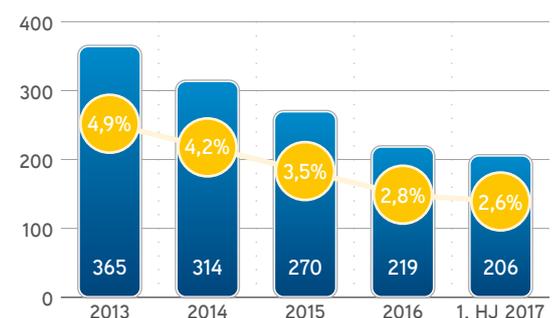
Büroflächenumsatz in 1.000 m²



Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)



Leerstandsquote (in %) und Leerstand (in 1.000 m²)



hat die ZSW (Zentrum für Sonnenenergie- und Wasserstoff-Forschung Baden-Württemberg) eine Fläche von 10.000 m² bereits bezogen. Weitere nennenswerte Entwicklungen sind Skyline (11.000 m²) auf dem Pragsattel sowie in Stuttgart-Feuerbach ein Büroobjekt mit insgesamt 22.900 m², welches die Robert-Bosch GmbH beziehen wird.

Fazit und Prognose

Der Stuttgarter Büovermietungsmarkt befindet sich weiterhin in einer sehr robusten Verfassung und ist als ausgeprägter Vermietermarkt einzustufen, bei der die Angebotsknappheit das Marktgeschehen und die Mietpreinsniveaus determiniert. Es ist dennoch von einem stärkeren 2. Halbjahr bezüglich der Vermietungsleistung auszugehen, sodass bis Jahresende ein Flächenumsatz in Höhe von mindestens 250.000 m² prognostiziert werden kann.

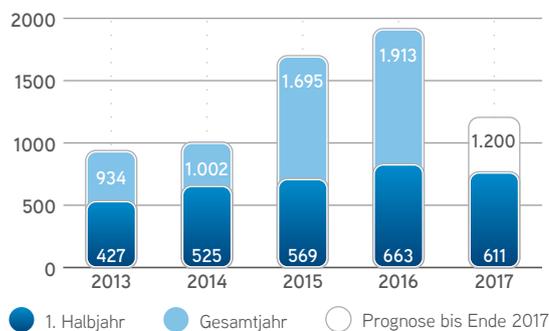
Fast Facts	
INVESTMENT STUTT GART	
Transaktionsvolumen	611 Mio. €
Größte Käufergruppe	Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager) 37 %
Größte Verkäufergruppe	Opportunity Fonds / Private Equity Fonds 20 %
Wichtigster Immobilientyp	Büro 90 %
Spitzenrendite Büro	3,80 %

Investment Gewerbeimmobilien

Transaktionsvolumen

Mit einem erfassten Transaktionsvolumen gewerblicher Objekte von insgesamt 515 Mio. € im 2. Quartal übertrifft der Stuttgarter Investmentmarkt den Vorjahreswert von 308 Mio. € deutlich und unterstreicht damit die anhaltend hohe Transaktionstätigkeit. Trotz des zunächst verhaltenen 1. Quartals mit 96 Mio. € konnte damit das Transaktionsvolumen des 1. Halbjahres mit 611 Mio. zum Vorjahresniveau aufschließen.

Transaktionsvolumen (in Mio. €)



Großvolumige Büroinvestments prägten die Transaktionstätigkeit des 1. Halbjahres. Beispielhaft zu nennen sind der im Auftrag des international agierenden Immobilieninvestmentunternehmens Hines erfolgreich an die Baden-Württemberg Stiftung vermittelte Verkauf des Mercedes-Benz Bank Headquarters am Stuttgarter Pragsattel, der Erwerb des innerstädtischen Bürogebäudes Bollwerk durch den kanadischen Reit Dream Global oder der durch die amerikanische Investmentgesellschaft Cerberus erfolgte Verkauf des an Porsche vermieteten Bürohauses in Stuttgart Weilimdorf.

Angesichts einer anhaltend hohen Nachfrage nach Investments präsentierte sich das Renditeniveau im 1. Halbjahr über alle Assetklassen hinweg überaus stabil, teilweise weiterhin rückläufig. Ein erneut rückläufiges Renditeniveau war im risikoaversen, überwiegend Eigenkapital finanzierten Core-Segment zu verzeichnen. Im Bürobereich lag die Spitzenrendite zuletzt bei 3,8 %, bei innerstädtischen Einzelhandelobjekten bei 3,3 %. Investoren nutzten die bestehende Renditekompression im Core-Segment um Objekte nach kurzer Haltedauer wieder an den Markt zu bringen. Im stärker Fremdkapital finanzierten Value Add-Bereich wirkte sich der leichte Anstieg des Zinsniveaus an den Finanzmärkten nicht aus, die Renditen blieben hier stabil.

Käufer- und Verkäufergruppen

Auf Käuferseite entfiel mit circa 37 % des gewerblichen Transaktionsvolumens der höchste Anteil auf die Käufergruppe der Asset und Fonds Manager, gefolgt von Reits sowie der Öffentlichen Hand. Dabei ist der überdurchschnittlich hohe Anteil der beiden letztgenannten Käufergruppen in den beiden großvolu-

migen Ankäufen Mercedes-Benz Bank Headquarter und Bollwerk begründet. Die Verkäuferseite präsentierte sich differenzierter. Hier konnten Private Equity Funds, Reits sowie Immobilien AGs jeweils circa 20% des gehandelten gewerblichen Transaktionsvolumens auf sich vereinen.

Wie bereits im Vorjahr war in der ersten Jahreshälfte ein überdurchschnittlich hoher Anteil ausländischer Investoren zu konstatieren. Sowohl auf Käufer- wie auch auf Verkäuferseite lag deren Anteil bei knapp 50%, was insbesondere im hohen Einzelobjektvolumen der von den ausländischen Investoren gehandelten Objekte begründet ist.

Investitionsobjekte

Mit einem Anteil von über 90 % des gewerblichen Transaktionsvolumens konnte die Assetklasse Büro im 1. Halbjahr einen überdurchschnittlich hohen Anteil auf sich vereinen, was insbesondere in der Angebotssituation begründet war. Dabei lag der lokale Schwerpunkt der Büroinvestments im Stuttgarter Norden, der bislang im Gegensatz zur Innenstadt sowie zum Süden der Stadt eine eher untergeordnete Bedeutung im Investmentbereich hatte. Gehandelt wurden ausschließlich Bestandsobjekte, die nach erfolgreichem Assetmanagement Vermarktungsreife erlangt hatten, Projekte wurden mangels Angebot nicht gehandelt. Im Retail-, Hotel- und Logistikbereich waren im 1. Halbjahr weder Objekte noch Projekte verfügbar.

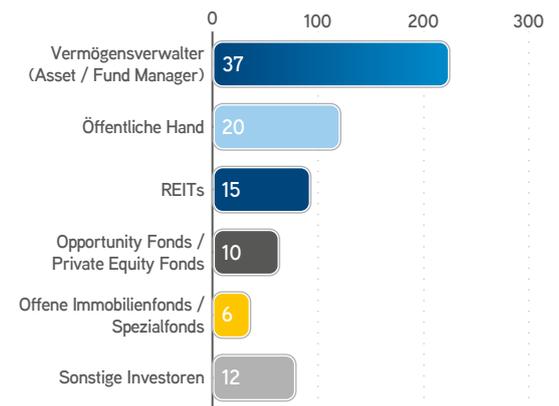
Investments im Fokus

Wie im Vorjahreszeitraum erzielte das Core- und Core Plus-Segment im 1. Halbjahr mit ca. 60% den höchsten Anteil am gewerblichen Transaktionsvolumen. Zurück zu führen ist dies insbesondere auf die Verkäufe des Headquarters der Mercedes-Benz Bank am Stuttgarter Pragsattel von Hines an die Landesstiftung Baden-Württemberg sowie der Erwerb des innerstädtischen „Bollwerk“ durch den kanadischen REIT Dream Global von der LBBW. Auch der Verkauf des langfristig an die Porsche AG vermieteten Bürohauses im Stuttgarter Norden ist diesem Segment zuzuordnen.

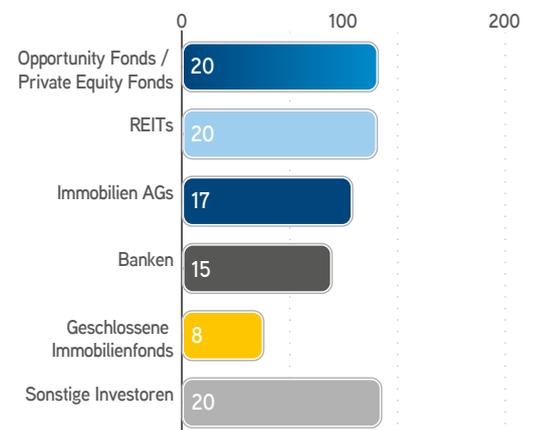
Fazit und Prognose

Angesichts der für den Investmentmarkt anhaltend günstigen Rahmenbedingungen sowie des hohen Vertrauens nationaler und internationaler Investoren in die Wirtschaftsstärke der Region Stuttgart ist auch für die 2. Jahreshälfte von einer hohen Investitionsdynamik auszugehen. Mangels adäquater Investmentmöglichkeiten prognostizieren wir im Core Segment bis zum Jahresende moderat rückläufige Renditen, im Value Add Bereich hingegen wird sich das Renditeniveau stabilisieren. Vereinzelt wird die bis zum Jahresende anhaltende Renditekompression seitens der Verkäufer genutzt werden, um Objekte nach kurzer Haltedauer erneut am Markt zu platzieren. Mittelfristig werden jedoch längere Haltedauern erwartet. Für das Jahr 2017 prognostizieren wir ein Transaktionsvolumen von über 1,5 Mrd. €.

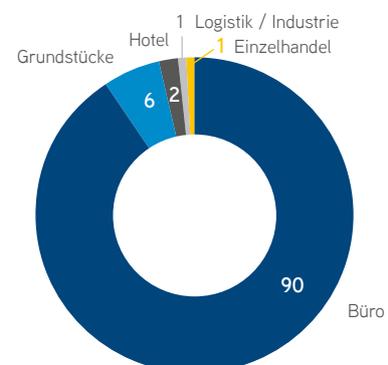
Käufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Verkäufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Immobilientypen (Anteil in %)





Glossar

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die innerhalb des betrachteten Zeitraums vermietet oder an einen Eigennutzer verkauft oder von ihm oder für ihn realisiert werden. Maßgeblich für die zeitliche Einordnung ist das Datum des Miet- bzw. Kaufvertragsabschlusses. Mietvertragsverlängerungen werden nicht als Umsatz erfasst.

Vermietungsumsatz

Der Vermietungsumsatz entspricht dem Flächenumsatz ohne Berücksichtigung eigengenutzter Flächen.

Spitzenmiete

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

Durchschnittsmiete

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

Leerstand

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

Spitzenrenditen

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

Kontakte



Matthias Leube
Chief Executive Officer
Head of Capital Markets
matthias.leube@colliers.com



Wolfgang Speer
Head of Office & Occupier Services
wolfgang.speer@colliers.com



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



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

Berlin

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

Düsseldorf

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

Frankfurt

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

Hamburg

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

München

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

Stuttgart

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

Bildnachweise
Titelseite: Alstria Office Reit-AG

Bildnachweise Innenseiten
Seite 3, 4, 38, 39 – Fotolia
Seite 5 – iStock – Johnny Greig
Berlin – Neuer Hauptsitz DGUV, Glinkastr. 40, 10117 Berlin
Düsseldorf – Fotolia
Frankfurt – TRIANON – Mainzer Landstraße 16, Colony NorthStar, Inc.
Hamburg – Fotolia-powell83
Köln – Fotolia-Lars Böske
München – Thinkstock, Fotograf: Michael Abid
Stuttgart – Caleido Stuttgart, Hines Immobilien GmbH

403 Büros in 68 Ländern auf 6 Kontinenten

Vereinigten Staaten: 153

Kanada: 29

Lateinamerika: 24

Asien / Pazifik: 86

EMEA: 111

Ansprechpartner:

Susanne Kiese
Head of Research | Deutschland
+49 211 862062-47
susanne.kiese@colliers.com

**Colliers International
Deutschland GmbH**
Thurn-und-Taxis-Platz 6
D - 60313 Frankfurt



€ 2,3

Milliarden

Umsatz weltweit

€ 95

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

170

Millionen m²

unter Verwaltung

15.000

Mitarbeiter

Über Colliers International

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 15.000 Experten und 403 Büros in 68 Ländern tätig.

colliers.de

Copyright © 2017 Colliers International Deutschland 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 © 2017. Alle Rechte vorbehalten

