

CITY SURVEY

Deutschland
2017/2018



Accelerating success.

Büro- und Investmentmärkte im Überblick





Matthias Leube

Chief Executive Officer

matthias.leube@colliers.com

Erwartungen übertroffen!

Bereits zum Jahresbeginn 2017 waren wir bei unserer Prognose für das Gesamtjahr von einem überdurchschnittlich starken Ergebnis in den sieben deutschen Investment- und Büovermietungszentren ausgegangen. Mit dem höchsten Flächenumsatz bzw. Transaktionsvolumen der vergangenen Dekade endete das Jahr sogar noch positiver als anfänglich erwartet.

In einem realistischen Basisszenario gilt es in Phasen eines ausgeprägten Vermieter- bzw. Verkäufermarktes natürlich immer auch, die voranschreitende Angebotsverknappung als limitierenden Faktor zu berücksichtigen.

Im Prinzip ist die Aussicht auf das Jahr 2018 eine Blaupause der letztjährigen Vorhersage. Vor dem Hintergrund der mittelfristig anhaltenden positiven Konjunktur-, Kapital- und Immobilienmarktrends wird sich die ausgedehnte Hochphase im Gleichschritt beider Marktsegmente fortsetzen. Allerdings schreitet auch die Angebotslücke auf dem Miet- und Investmentmarkt durch sich reduzierende Leerstände und zusätzliches Kapital fort. Die Fragezeichen bezüglich der Dauer des Niedrigzinsumfeldes, der Stabilität der Eurozone und des geopolitischen Umfeldes werden uns auch in 2018 beschäftigen. Unabhängig davon befindet sich Deutschland in einer sehr robusten Export- und Binnenkonjunktur und steht in diesem Umfeld für grundsätzliche, diversifizierte Immobilienmärkte, die die Nachfrage von Nutzern und Käufern aus dem In- und Ausland weiter steigen lassen.

Die überdurchschnittliche Performance der sieben deutschen Immobilienhochburgen wird sich daher auch 2018 nicht ausschließlich an der Höhe der erzielten Umsatzleistungen messen lassen. Steigende Kaufpreise, die ihren Boden auch 2017 noch nicht gefunden haben, Mietpreiswachstum auf breiter Basis, absolute Tiefststände bei Leerständen oder vielfache Überzeichnungen bei Transaktionen werden ebenfalls Ausdruck und Begleiterscheinungen dieser ungewöhnlich stabilen, langanhaltenden Hochphase bleiben.

Inhalt

Marktdaten im Überblick

Bürovermietung und Investment 4

Deutschland gesamt

Bürovermietung 6

Investment 8

Einzelhandel Investment 10

Industrie- und Logistik Investment 12

Hotel Investment 14

Berlin

Bürovermietung 16

Investment 18

Düsseldorf

Bürovermietung 20

Investment 22

Frankfurt

Bürovermietung 24

Investment 26

Hamburg

Bürovermietung 28

Investment 30

Köln

Bürovermietung 32

Investment 34

München

Bürovermietung 36

Investment 38

Stuttgart

Bürovermietung 40

Investment 42

Research Dienstleistungen 44

Glossar / Definitionen 46

Standorte / Kontakte 47

Marktdaten im Überblick



Bürovermietung								
	TOP 7	BERLIN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG	KÖLN	MÜNCHEN	STUTTGART
BÜROFLÄCHENBESTAND in Mio. m ²	90,52	19,50	7,60	11,57	13,75	7,85	22,40	7,85
BÜROFLÄCHENUMSATZ 2017 in m ²	4.156.700	937.000	333.000	710.100	622.000	302.000	984.200	268.400
Veränderung ggü. Vorjahr in %	6	9	-9	29	14	-20	26	-38
PROGNOSE bis Ende 2018	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔
BÜROFLÄCHENUMSATZ in m ² (Gesamtjahr) 10-Jahres-Durchschnitt	3.167.900	634.300	331.800	462.700	505.130	261.000	718.400	254.600
Nachhaltig erzielte SPITZENMIETE in €/m ²		31,30	27,00	41,00	26,00	21,50	35,60	24,30
PROGNOSE bis Ende 2018		↗	↗	➔	➔	↗	↗	➔
DURCHSCHNITTMIETE in €/m ²		19,15	15,40	20,00	15,40	12,90	17,30	13,40
PROGNOSE bis Ende 2018		↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
BÜROFLÄCHENLEERSTAND in m ²	3.652.800	390.000	532.400	1.104.900	625.000	314.000	535.900	164.600
LEERSTANDSQUOTE in %	4,1	2,0	7,0	9,6	4,5	4,0	2,4	2,1
Veränderung ggü. Vorjahr in bp*	-80	-100	-50	-160	-50	-100	-60	-70
PROGNOSE bis Ende 2018	↘	➔	↘	↘	↘	↘	↘	↘

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

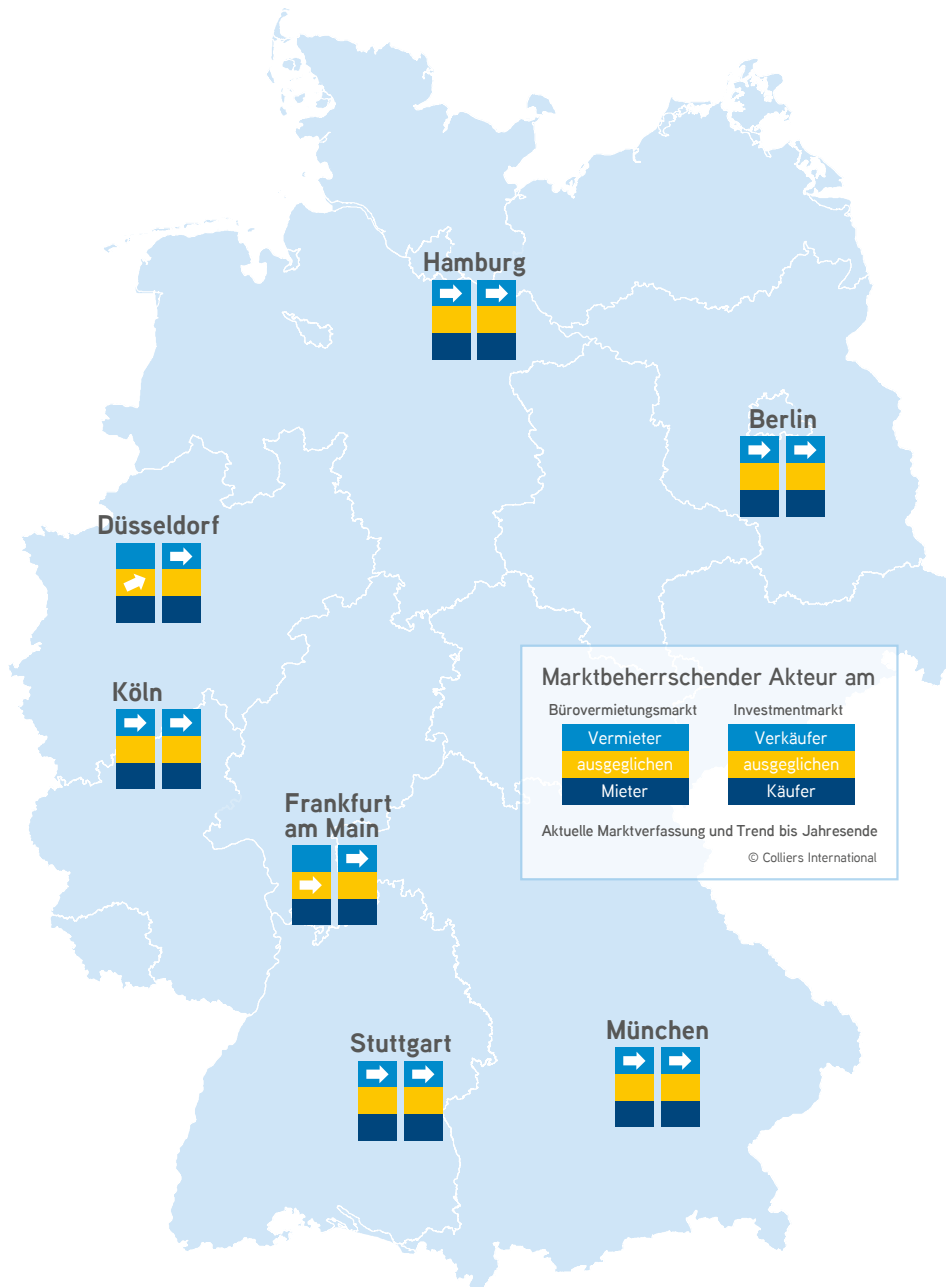
*) Basispunkte

Investment									
	DEUTSCHLAND	TOP 7	BERLIN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG	KÖLN	MÜNCHEN	STUTTGART
TRANSAKTIONSVOLUMEN 2017 in Mio. €	57.289	29.954	7.522	2.740	6.912	3.410	2.000	6.170	1.200
Veränderung ggü. Vorjahr in %	9	4	54	26	13	-31	14	-10	-37
PROGNOSE bis Ende 2018	➔	➔	➔	➔	➔	↗	➔	➔	➔
TRANSAKTIONSVOLUMEN in Mio. € (Gesamtjahr) 10-Jahres-Durchschnitt	33.667	18.490	4.090	1.538	3.790	2.912	1.110	4.100	950
SPITZENRENDITE BÜRO in %			3,20	3,75	3,30	3,30	4,25	3,20	3,80
SPITZENRENDITE EINZELHANDEL in %			3,20	3,50	2,80	3,20	3,50	2,80	3,10
SPITZENRENDITE INDUSTRIE/LOGISTIK in %						4,65**			

***) Bezieht sich auf die für Logistik definierten Marktgebiete



Aktuelle Marktbedingungen für Immobilienakteure



Bürovermietung

Flächenumsatz

In allen sieben Bürozentren des Landes wurden 2017 in Summe erstmals mehr als 4 Mio. m² Bürofläche umgesetzt. Das sind 6 % mehr als beim letztjährigen Rekordergebnis von 3,9 Mio. m². Der Zehnjahresdurchschnitt wurde um 31 % überschritten.

München stand mit einem Flächenumsatz von über 980.000 m², dem höchsten des Standortes seit der Jahrtausendwende, an der Spitze der TOP 7. Berlin erzielte mit insgesamt 937.000 m² gar ein Allzeithoch und festigte damit seine Position als einer der beliebtesten Standorte für Büronutzer bundesweit. In Frankfurt sorgte eine breite Nachfrage auch abseits der für die Bankenmetropole typischen Großdeals ab 10.000 m² für einen Flächenumsatz, der erstmals seit 2000 wieder über 700.000 m² lag. Auf Platz vier konnte sich Hamburg mit über 620.000 m² behaupten.

Es gab aber auch einige Städte, die trotz überdurchschnittlicher Flächenumsätze im langjährigen Vergleich hinter ihr Vorjahresresultat zurückfielen. Das gilt insbesondere für Stuttgart mit 270.000 m², dem niedrigsten Ergebnis unter den TOP 7. Grund dafür ist vor allem die dramatische Angebotsverknappung am Standort, die der hohen Nachfrage nicht gerecht wird.

Auch bei Köln erklärt sich der Rückgang des Flächenumsatzes binnen Jahresfrist durch ein außerordentlich starkes Vorjahresergebnis, das durch einen Großabschluss zustande kam. Gleichwohl wurden respektable 300.000 m² Bürofläche angemietet. In der Nachbarstadt Düsseldorf fiel mit über 330.000 m² Flächenumsatz der Rückgang gegenüber dem Vorjahresergebnis deutlich moderater aus, was auf die gute Konstitution des Bürovermietungsmarktes hinweist.

Mieten

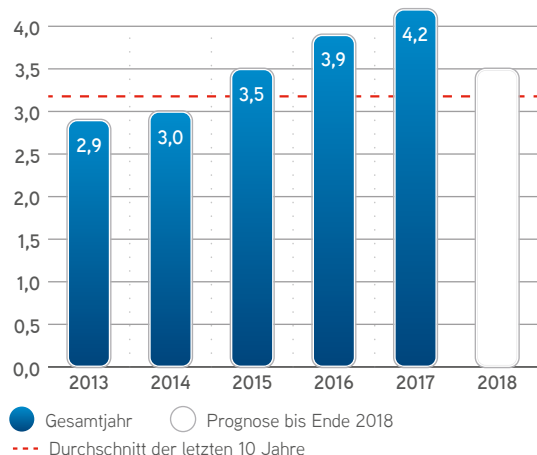
Der ausgeprägte Vermietermarkt ließ die Mieten fast allorts weiter steigen. Wie schon im Vorjahr war in Berlin eine Mietpreissteigerung besonderen Ausmaßes zu beobachten. Als Spitzenmiete wurden zum Jahresende 31,30 € pro m² bestätigt, fast 10 % mehr als noch im Dezember 2016. Damit ist die Spreemetropole nach München (35,60 €) und Frankfurt (41,00 €) nun die dritte TOP-7-Stadt, die Spitzenmieten jenseits der 30-€-Marke aufruft.

In Berlin wurden mehr als ein Drittel des Flächenumsatzes im Segment über 20,00 € pro m² angemietet. Dementsprechend stiegen die Durchschnittsmieten deutlich um 18 % auf 19,15 € und nähern sich damit dem Niveau Frankfurts von 20,00 € an. Auch bei den Spitzenmieten liegt die Bankenmetropole deutschlandweit an erster Stelle. Im zweiten Halbjahr 2017 wurde erstmals seit 2001 die 40,00-€-Marke wieder durchbrochen.

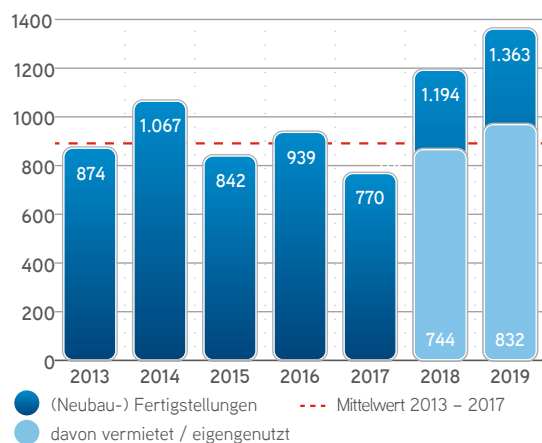
Fast Facts		
BÜROVERMIETUNG TOP 7	2017	VERÄNDERUNG
Flächenumsatz in m ²	4.156.700	6 %
Flächenleerstand in m ²	3.652.800	-17 %
Leerstandsquote in %	4,1	-80 bp*
Flächenbestand in Mio. m ²	90,52	1 %

*) Basispunkte

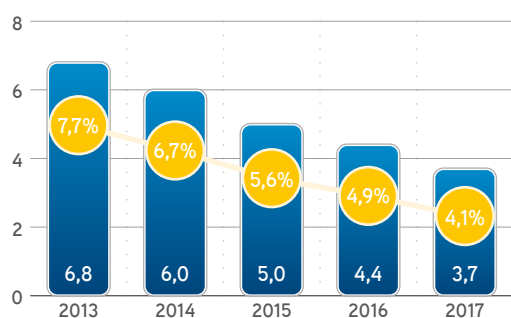
Flächenumsatz in den TOP 7 (in Mio. m²)



Büroflächenfertigstellung in den TOP 7 (in 1.000 m²)



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



In München stieg vor allem die Durchschnittsmiete deutlich auf 17,30 € pro m² (plus 8%). Die Isarmetropole lag damit deutlich vor Hamburg und Düsseldorf (jeweils 15,40 € pro m²), Stuttgart (13,40 € pro m²) und Köln (12,90 € pro m²), die im Jahresverlauf moderate Anstiege zwischen 2 % in Hamburg und 3 % in Düsseldorf verbuchten.

Angebot und Leerstand

Der Leerstandsabbau setzte sich an allen Standorten auch im siebten Jahr in Folge mit hohem Tempo fort. Ende Dezember war die kurzfristig verfügbare Flächenreserve von unter 3,7 Mio. m² damit erstmalig geringer als der Flächenumsatz des Gesamtjahres. Die Leerstandsquote ist mittlerweile bei 4,1 % angekommen, 80 Basispunkte unter dem Vorjahreswert.

Besonders stark schmolzen die Leerstände in Frankfurt, Berlin und Stuttgart ab. So war die Leerstandsquote nach einem Rückgang von 160 Basispunkten in der Mainmetropole mit 9,6 % erstmalig seit 2002 wieder einstellig. Immerhin beläuft sich die kurzfristige Flächenverfügbarkeit am Markt auf 1,1 Mio. m² und bleibt damit die höchste unter den TOP-7-Städten.

In Berlin und Stuttgart sorgte ein Rückgang von einem Prozentpunkt binnen Jahresfrist für die deutschlandweit niedrigsten Leerstandsquoten mit 2,0 % bzw. 2,1%. Damit waren zum Jahresende in der Bundeshauptstadt gerade einmal 390.000 m² Bürofläche vakant, in der Schwabenmetropole nur rund 165.000 m².

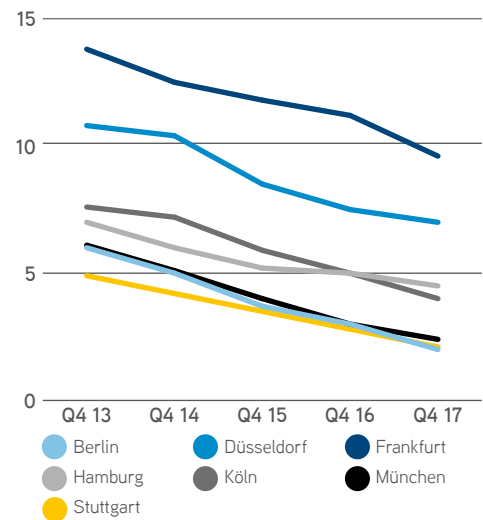
Auch in München stellte die Flächenreserve von 536.000 m² bzw. 2,4 % Leerstand für Büronutzer vor allem bei der Suche nach innerstädtischen, modernen Flächen eine zunehmend größere Herausforderung dar. Selbst Köln und Hamburg verfügten mit Leerstandsquoten von 4,0 % bzw. 4,5 % nicht mehr über die für ein Marktgleichgewicht benötigte Fluktuationsreserve von 5,0 %. In Düsseldorf war die Gesamtsituation mit 7,0 % Leerstandsrate noch etwas entspannter, aber auch hier schreitet der Leerstandsabbau unaufhörlich voran.

In den folgenden beiden Jahren 2018 und 2019 werden lediglich rund 2,5 Mio. m² projektierte Neubauf Flächen dem Markt zugeführt, was angesichts der ungebremsst hohen Nachfrage angebotsseitig keine Entspannung bringen dürfte.

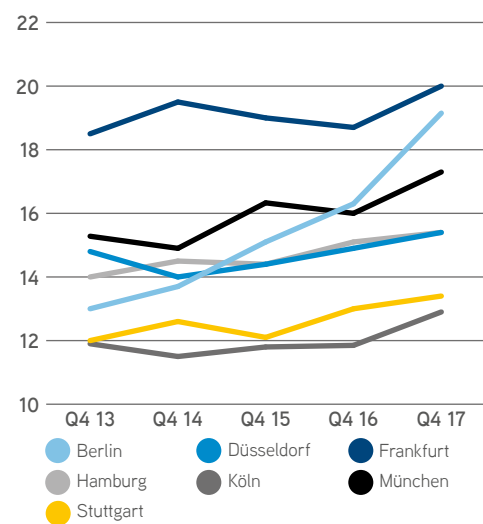
Fazit und Prognose

Das große Bild am Büovermietungsmarkt bleibt 2018 unverändert. Aufgrund der anhaltend robusten Wirtschaftsdaten, die zunehmend durch einen breiten Aufschwung in Europa getragen werden und sich – noch stärker als 2017 – in Unternehmensinvestitionen niederschlagen werden, bleibt das Umfeld für eine ungebrochen hohe Büroflächennachfrage äußerst günstig. Damit einhergehend setzt sich aber auch der Trend eines sich dramatisch verknappendem Flächenangebots fort. In der Summe dieser Entwicklungen ist für 2018 ein wiederholt starker Flächenumsatz realistisch, der mit bis zu 3,5 Mio. m² das Ergebnis aus 2017 aber wohl unterschreiten wird.

Leerstandsquoten im Städtevergleich der TOP 7 (in %)



Durchschnittsmieten im Städtevergleich der TOP 7 (in €/m²)



Susanne Kiese

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

Investment

Transaktionsvolumen

Das Jahr 2017 endete am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von 57,3 Mrd. €, dem höchsten Gesamtjahresergebnis der vergangenen 10 Jahre. Auch lag das Jahresergebnis damit das dritte Jahr in Folge deutlich über der 50-Mrd.-€-Marke und überstieg den letzten Höchstwert von 55,4 Mrd. € aus 2015. Die außerordentlich gute Marktverfassung lässt sich auch am Plus von 70 % gegenüber dem 10-Jahresdurchschnitt ablesen.

Das Transaktionsvolumen wurde unter anderem von vier milliardenschweren Deals geprägt. Der größte Deal fand in der Assetklasse Logistik statt. Hierbei wechselte ein paneuropäisches Immobilienportfolio von der Blackstone-Tochter LogiCor an die China Investment Corporation. Allein für die in Deutschland gelegenen Immobilien wurden über 2 Mrd. € gezahlt. Platz 2 belegte das Primus-Portfolio, dessen fünf namhafte Premium-Objekte für 1,5 Mrd. € von der RFR Holding an die österreichische Signa Prime Selection übergangen. Auf Rang 3 ist der Abschluss eines über 40 Objekte umfassenden Portfolios zu finden, das Apollo Global Real Estate an den mit israelischem Kapital ausgestatteten Vermögensverwalter Intown Invest für rund 1,2 Mrd. € veräußerte.

Trotz mehrerer milliardenschwerer Paketverkäufe lag der Portfolioanteil mit 36 % knapp unter dem Vorjahresniveau. Marktprägende Einzeldeals wurden vom Verkauf des Sony Centers in Berlin angeführt, das für rund 1,1 Mrd. € vom südkoreanischen Staatsfonds NPS an den kanadischen Pensionsfonds OMERS veräußert wurde. Der Anteil von Einzeldeals lag zum Jahresende bei 64 %.

Angebot und Nachfrage

Bei der räumlichen Verteilung der Investmentvolumina dominierten auch 2017 wieder die sieben Investmenthochburgen mit rund 52 % der Anlagesumme, was gegenüber 2016 einem Rückgang von drei Prozentpunkten entspricht. Zahlreiche der gehandelten großvolumigen Immobilienpakete führten Objekte außerhalb der TOP-7-Städte. Das traf nicht nur auf Logistik-, Fachmarkt- oder Hotelportfolios zu, sondern diesmal auch verstärkt auf Portfolien mit Schwerpunkt im Bürosektor.

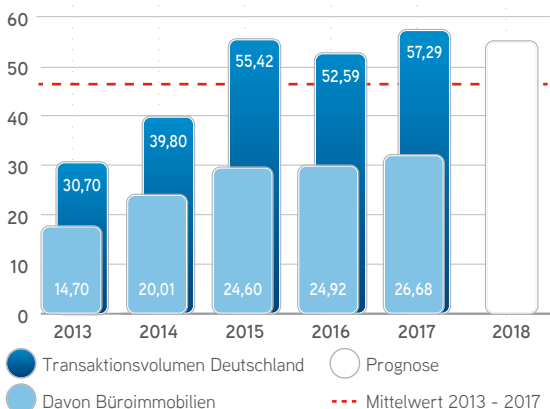
Die Präsenz ausländischer Investoren auf dem deutschen Investmentmarkt hat sich weiter verstärkt. So hat sich der Anteil von internationalen Direktinvestments gegenüber dem Vorjahr von 40 % auf 45 % erhöht. Bei den grenzüberschreitenden Investitionen stammten 16 % des Kapitals aus den USA, gefolgt von 11 % aus Großbritannien. Wegen der Plattformdeals teilte sich in diesem Jahr Frankreich den dritten Platz mit China, beide mit einem Marktanteil von 8 %. Fast gleichauf ist mit Singapur ein zweiter asiatischer Staat oben in der Rangliste zu finden.

Fast Facts			
INVESTMENT	2017	2016	VERÄNDERUNG
Transaktionsvolumen in Mio. €	57.289	52.590	9 %
Summe TOP 7	29.954	28.666	4 %

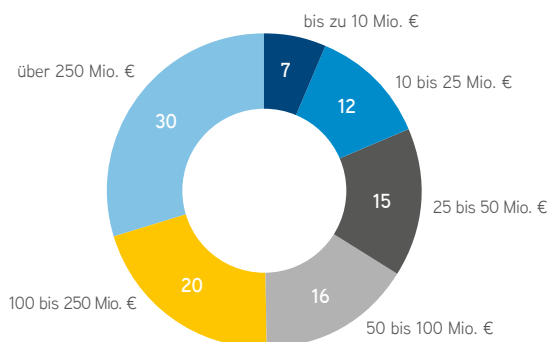
TRANSAKTIONSART	2017	2016	VERÄNDERUNG
Einzeltransaktionen	36.808	33.189	11 %
Davon TOP 7	24.527	21.900	12 %
Portfoliotransaktionen	20.482	19.401	6 %
Davon TOP 7	5.427	6.766	-20 %

HERKUNFT	2017	2016	VERÄNDERUNG
Internationale Käufer	25.612	20.857	23 %
Davon TOP 7	14.752	10.689	38 %
Internationale Verkäufer	24.761	15.240	62 %
Davon TOP 7	11.058	5.852	89 %

Transaktionsvolumen in Deutschland insgesamt und von Büroimmobilien (in Mrd. €)



Transaktionsvolumen nach Größenklassen in Deutschland (Anteil in %)



Die bedeutendsten Akteure am deutschen Markt blieben auf der Käuferseite offene Immobilien- und Spezialfonds. Diese Investorengruppe konnte 2017 mehr als ein Viertel des Transaktionsvolumens auf sich vereinen. Asset Manager, die zunehmend auch im Auftrag ausländischer Anleger den deutschen Markt sondieren, belegen mit 21 % Marktanteil Platz 2. Gleichzeitig zeigte sich diese Investorengruppe als aktiver Verkäufer und dominierte zum Jahresende mit 22 % vor den Projektentwicklern mit 17 %.

Renditen

Nachfrageüberhang nach Investitionsobjekten und anhaltender Boom an den Vermietungsmärkten ließen die Renditen in einigen TOP-7-Märkten weiter sinken, wenngleich die Kompression aufgrund des erreichten Preisniveaus zum Jahresende etwas an Dynamik verlor.

Im Bürosegment waren Rückgänge der Spitzenrenditen am deutlichsten in Frankfurt und Hamburg zu spüren, wo die Spitzenrenditen zuletzt bei 3,30 % lagen. Leichte Anpassungen gab es auch in Berlin und München, wo die Rendite mittlerweile bei 3,20 % angekommen ist. Das andere Ende der sehr geringen Spannweite besetzten Köln mit 4,25 %, Stuttgart mit 3,80 % sowie Düsseldorf mit 3,75 %. Investitionen in Geschäftshäuser in 1a-Lagen der TOP 7 werden nach wie vor am niedrigsten verzinst. In Frankfurt und München lagen die Spitzenrenditen bei 2,80 % und erreichten in Köln und Düsseldorf mit 3,50 % die höchsten Vergleichswerte. Über alle Standorte hinweg haben sich im Logistiksegment die Spitzenrenditen bei 4,65 % eingependelt und, von zum Teil deutlich über 5 % kommend, die größten Kompressionen im Jahresverlauf erfahren.

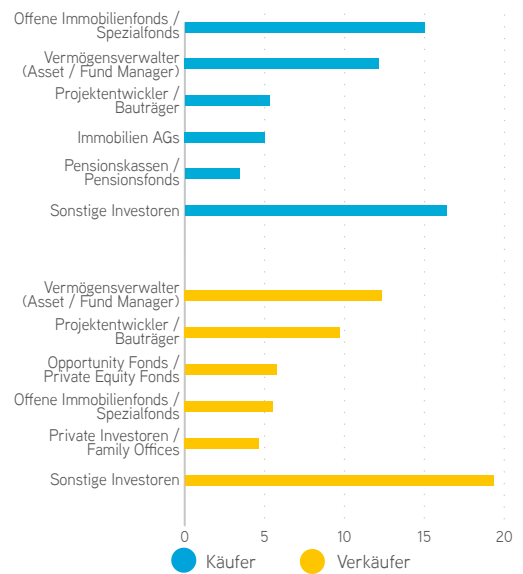
Büroinvestment

Büroimmobilien blieben auch 2017 die beliebteste Assetklasse der Investoren. Fast unverändert zum Vorjahr wurde ein Marktanteil von 47 % erzielt, das Transaktionsvolumen lag bei 26,7 Mrd. €. Anders als in den übrigen Assetklassen dominierten Objekte in den TOP-7-Städte das Verkaufsgeschehen und beliefen sich auf 78 %. Dazu trugen auch Landmark-Verkäufe wie die des Sony-Centers, der Verkauf des Frankfurter Bürohochhauses Tower 185 für 775 Mio. € sowie anderer Bürohochhäuser in Frankfurt bei.

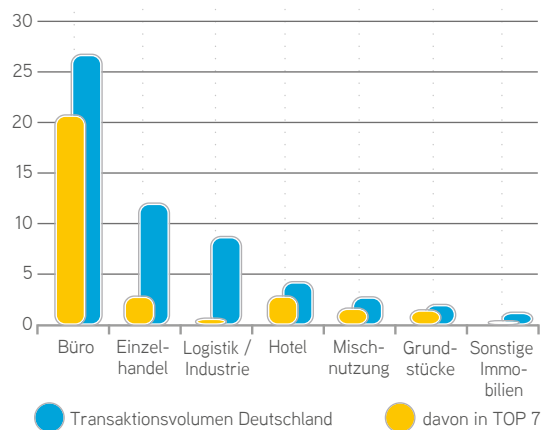
Fazit und Prognose

Angesichts des Fortbestandes der Niedrigzinspolitik der Zentralbanken, vor allem der EZB, anhaltend guter wirtschaftlicher Entwicklung und des weiteren Mietpreiswachstums in fast allen Assetklassen bleibt die Investition in deutsche Immobilien für die meisten Investoren weiterhin hoch attraktiv. Dementsprechend erwarten wir auch 2018 ein ähnlich hohes Transaktionsvolumen in der Größenordnung von 55 Mrd. €. Limitierend könnte sich allenfalls der Mangel an nachfrageadäquaten Produkten auswirken, nicht aber ein Mangel an Kapital.

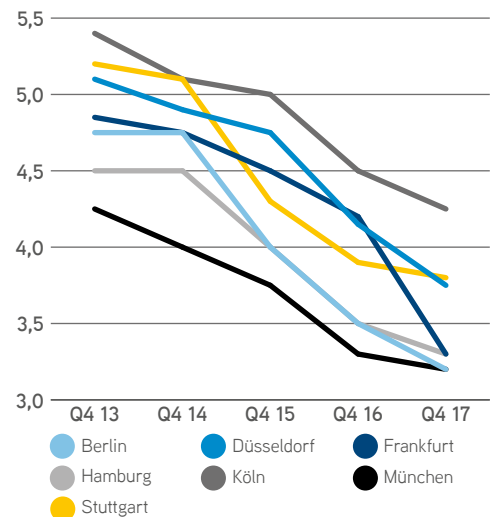
Käufer- und Verkäufergruppen in Deutschland (in Mrd. €)



Anteil der Immobilientypen in Deutschland (in Mrd. €)



Spitzenrendite Büroimmobilien (in %)



Einzelhandel Investment

Transaktionsvolumen

Der Verkauf von deutschen Einzelhandelsimmobilien erzielte 2017 ein Transaktionsvolumen von 12,0 Mrd. €. Auch wenn damit der Vergleichswert des Ausnahmejahres 2015 von 16,0 Mrd. € nicht erreicht wurde, zählt das Ergebnis im weit zweistelligen Milliardenbereich zu den mit Abstand stärksten Jahresabschlüssen der vergangenen zehn Jahre. Der langjährige Durchschnitt wurde um 35 % übertroffen.

Die drei größten Verkäufe des Jahres waren Portfolios in der Größenordnung zwischen 650 und 700 Mio. €. Zu dem Großdeal aus dem zweites Quartal, bei dem 90 Geschäftshäuser von Corestate an Universal Investment im Auftrag der Bayerischen Versorgungskammer übergangen, kamen im starken viertes Quartal zwei weitere Verkäufe hinzu. Dabei handelt es sich um einen aus zwei Einzelhandelsobjekten bestehenden Teil des gemischten Primus-Portfolios, das von der RFR Holding an die österreichische Signa Prime Selection veräußert wurde. Bei den beiden Objekten handelt es sich um die Projektentwicklung Upper Zeil in Frankfurt sowie den 50%-Anteil des Karstadthauses am Münchener Hauptbahnhof. Des Weiteren wechselten 13 vornehmlich in B- und C-Städten gelegene Karstadthäuser den Besitzer. Hier agierte die RFR Holding als Käufer, hinter dem Verkauf stand der israelische Geschäftsmann Beny Steinmetz. Insgesamt nahm der Marktanteil von Portfolios gegenüber dem Vorjahr von 48 % in 2016 auf 63 % in 2017 zu, was einem Transaktionsvolumen von 7,5 Mrd. € entspricht.

Bei den größten Einzeldeals handelt es sich um die drei Einkaufszentren Rhein-Ruhr-Zentrum in Mülheim an der Ruhr, das Shopping Center Nova Eventis bei Leipzig sowie die East Side Mall in Berlin, die im Oktober 2017 ihre Pforten öffnete und noch im Projektstadium veräußert wurde.

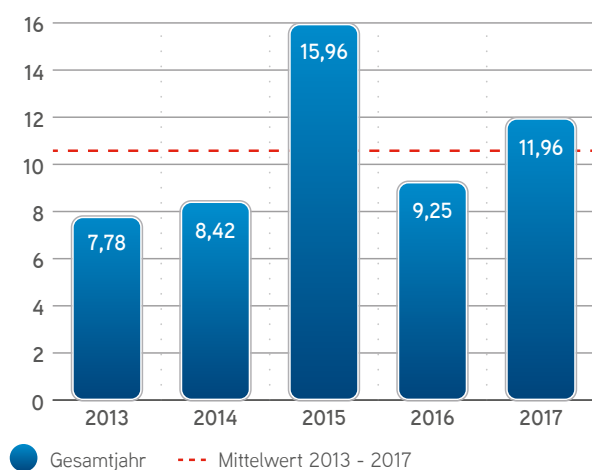
Angebot und Nachfrage

Anders als die erwähnten Megadeals vermuten lassen, beherrschen vor allem kleinteilige Fachmarktportfolios oder einzelne Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren das Marktgeschehen. Rund 47 % des in Einzelhandelsimmobilien investierten Kapitals entfielen auf den Immobilientyp, weit mehr als auf Einkaufszentren mit 27 % und innerstädtische Geschäftshäuser mit 26 %. Supermärkte, Discounter und SB-Warenhäuser, also Fachmärkte des Lebensmitteleinzelhandels, standen bei Investoren erneut besonders hoch im Kurs.

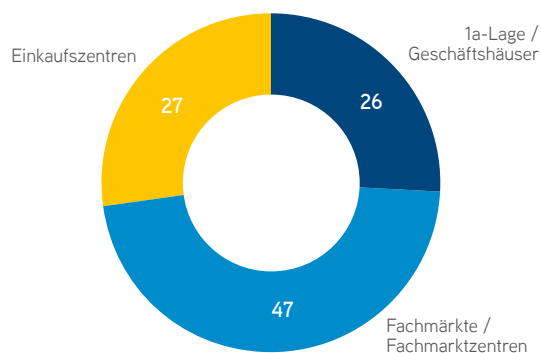
Eine Folge dieser Nachfragestruktur ist auch der vergleichsweise hohe Anteil von Investments außerhalb der sieben deutschen Investmenthochburgen, der sich auf über drei Viertel der Anlagensumme beläuft.

Fast Facts		
INVESTMENT	2017	2016
Transaktionsvolumen in Mio. €	11.956	9.253
Portfoliotransaktionen	63 %	48 %
TOP 7	23 %	22 %
Internationale Käufer	37 %	35 %
Internationale Verkäufer	58 %	39 %
Spitzenrendite	2,80 %	2,90 %

Transaktionsvolumen Einzelhandelsimmobilien (in Mrd. €)



Transaktionsvolumen nach Immobilientyp (Anteil in %)



Insgesamt betrug im Jahr 2017 der Marktanteil ausländischen Kapitals rund 4,4 Mrd. € bzw. 37%. Damit hinkt der Wert noch deutlich dem des gesamten deutschen Investmentmarktes von 45% hinterher. Allerdings ist eine rege Sondierung des deutschen Marktes durch heimische Vermögenverwalter und Asset Manager im Auftrag ausländischer Investoren zu beobachten, so dass für 2018 von einer Steigerung des Anteils internationaler Anleger auszugehen ist. Mit einem Marktanteil von 10% waren die USA die mit Abstand größte ausländische Anlegernation, gefolgt von Großbritannien mit 7% und Österreich mit 6%.

Sowohl auf der Käufer- als auch auf der Verkäuferseite waren Asset- und Fondsmanager stark vertreten. Als Intermediäre legten sie 2017 rund 2,2 Mrd. € bzw. 18% des Transaktionsvolumens an. Nur offene Immobilienfonds und zahlreiche neu aufgelegte Spezialfonds investierten mit 3,1 Mrd. € bzw. 26% eine höhere Summe. Verkäuferseitig war die Dominanz von Vermögensverwaltern noch deutlicher. Sie trennten sich oftmals nach zum Teil recht kurzer Halteperiode und unter Ausnutzung aktueller Preissteigerungen von Einzelhandelsimmobilien im Wert von 3,4 Mrd. € und erzielten einen Marktanteil von 28%. Auf den Plätzen 2 und 3 folgen mit großem Abstand Projektentwickler mit 11% und Privatinvestoren bzw. Family Offices mit 10%.

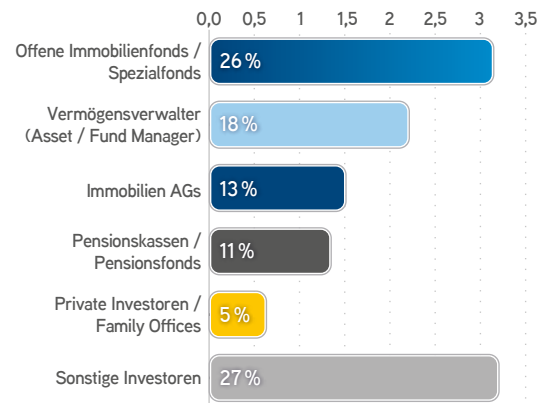
Renditen

Spitzenrenditen haben den Boden noch nicht gefunden. Auch wenn die Dynamik aufgrund des erreichten Preisniveaus allmählich abnimmt, wurden weitere Renditekompressionen zum Jahresende 2017 registriert. Bei Geschäftshäusern in 1a-Lage beträgt die Spanne zwischen den TOP-7-Städten 70 Basispunkte. Neben München liegt Frankfurt mit 2,80% am unteren Ende, Düsseldorf und Köln mit 3,50% am oberen Ende der Skala. Vergleichsweise stabil auf niedrigem Niveau sind die Spitzenrenditen für Einkaufszentren. Die Spanne reicht dort von 3,80% bis 4,75%. Bei Fachmärkten bzw. Fachmarktzentren liegen Spitzenrenditen vergleichsweise am höchsten. Vor allem einzelne Fachmärkte werden an allen TOP-7-Standorten noch zu Spitzenrenditen von über 5,00% verzinst, bei Fachmarktzentren allerdings mancherorts schon unterschritten.

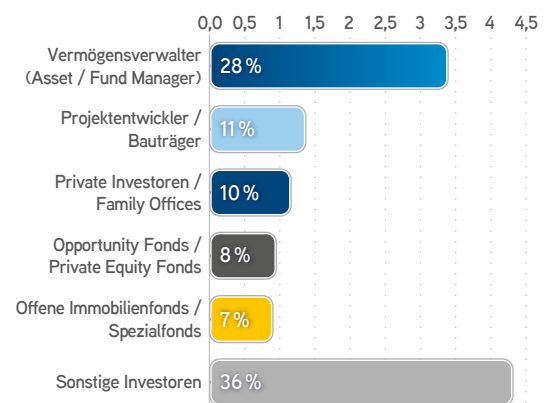
Fazit und Prognose

Der Markt für Einzelhandelsinvestments in Deutschland befindet sich – wie der gesamte gewerbliche Investmentmarkt – in einer absoluten Hochphase. Diese wird angesichts langfristig stabiler Rahmenbedingungen wie robustem Arbeitsmarkt, positiver Einkommensentwicklung und niedriger Inflation auch im Einzelhandelsbereich 2018 fortbestehen. Vorausgesetzt, es werden weiterhin genügend Produkte am Markt plazierte, ist auch in diesem Jahr von einem Anlagevolumen deutlich über 10 Mrd. € auszugehen. Einen Dämpfer könnte der Trend allerdings aufgrund des mittlerweile erreichten Preisniveaus erhalten, vor allem wenn langfristige Bestandhalter zunehmend den Höhepunkt des aktuellen Zyklus antizipieren und Weiterverkäufe drosseln.

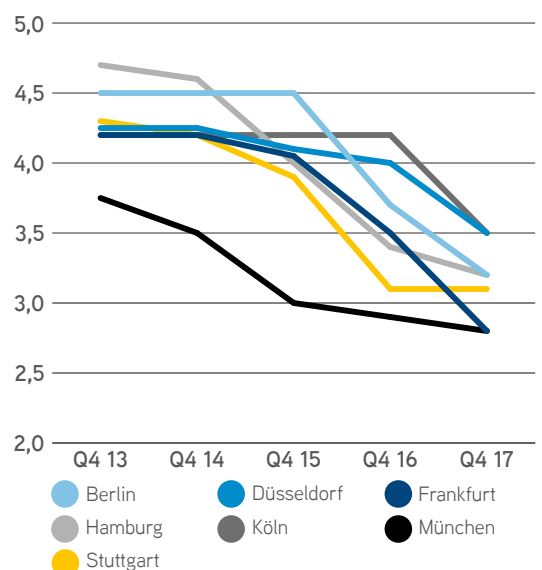
Käufergruppen (in Mrd. € / Anteil in %)



Verkäufergruppen (in Mrd. € / Anteil in %)



Spitzenrendite 1a-Lage / Geschäftshäuser (in %)



Fast Facts		
INVESTMENT	2017	2016
Transaktionsvolumen in Mio. €	8.662	4.579
Portfoliotransaktionen	71 %	40 %
TOP 7	21 %	40 %
Internationale Käufer	65 %	38 %
Internationale Verkäufer	60 %	30 %
Spitzenrendite	4,65 %	5,40 %

Industrie und Logistik Investment

Transaktionsvolumen

Mit einem Transaktionsvolumen von 8,7 Mrd. € im Jahr 2017 erreichten Industrie- und Logistikimmobilien einen neuen Rekord in Deutschland und stellten mit einem Marktanteil von 15 % am gesamtgewerblichen Immobilienmarkt nach Büro und Einzelhandel weiterhin die drittstärkste Assetklasse dar. Bereits zur Jahresmitte sorgten Investments in Industrie- und Logistikimmobilien (Stand Juni 2017: 5,4 Mrd. €) dafür, dass das gesamte Jahresergebnis aus 2016 mit rund 4,6 Mrd. € deutlich übertroffen werden konnte.

Der Run auf Logistikimmobilien steht in Verbindung mit dem Boom im Online-Handel, der für eine steigende Nachfrage bei neuen und modernen Logistikflächen in Deutschland sorgt und die Mietpreise in den Logistikregionen steigen lässt. Top-Core Immobilien – also Neubauten mit einem bonitätsstarken Mieter und einer langen Mietvertragslaufzeit – werden teilweise bereits vor Realisierung vom Markt absorbiert.

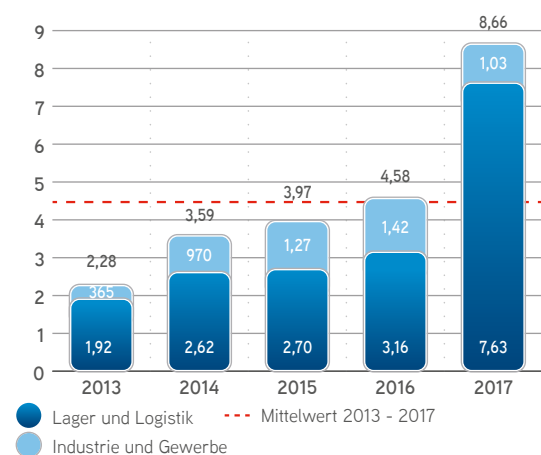
Angebot und Nachfrage

Gleich mehrere milliardenschwere Portfolio-Deals wurden in den vergangenen 12 Monaten abgewickelt. Den größten Deal in 2017 stellte der Verkauf der europäischen Logistikplattform Logisor von Blackstone an die China Investment Corporation dar. Insgesamt über 12,2 Mrd. € schwer verantwortete allein der Deutschland-Teil rund 2 Mrd. € und damit fast ein Viertel des in 2017 generierten Gesamtinvestitionsvolumens. Zum Ende des dritten Quartals verkündete GLP, der weltweit größte Anbieter für Logistikanlagen aus Singapur, außerdem seinen Markteintritt in Europa durch die Übernahme des Entwicklers und Investors Gazeley. Die Übernahme umfasst ein insgesamt rund 2,4 Mrd. € schweres Portfolio in Europa, wovon etwa 815 Mio. € auf Deutschland entfallen.

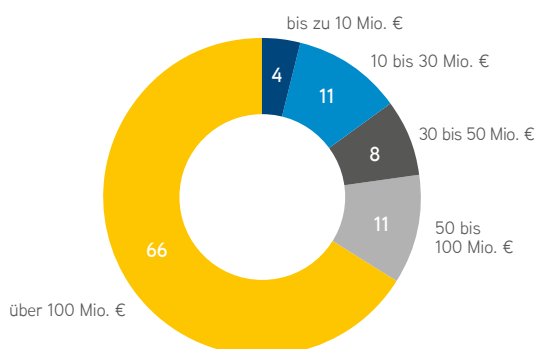
Insgesamt belief sich der Umsatz, der 2017 durch Portfolios getätigt wurde, auf rund 6,1 Mrd. € und ist damit für rund 71 % des Gesamtergebnisses verantwortlich. Zudem ging der Großteil der Portfolio-Transaktionen auf das Konto von ausländischen Investoren (80 %).

Es waren letztes Jahr vor allem asiatische Investoren wie GLP und China Investment Corporation, die sich mit nur einer Transaktion gleich mehrere Immobilien in Europa bzw. Deutschland sicherten und damit in relativ kurzer Zeit signifikante Marktanteile erwerben konnten. Aber auch Investoren aus dem Nahen Osten zeigen sich sehr interessiert an deutschen Anlagemöglichkeiten.

Transaktionsvolumen Industrie- und Logistikinvestments (in Mrd. €)



Transaktionsvolumen nach Größenklassen (in %)



Insgesamt investierten ausländische Investoren 2017 rund 5,6 Mrd. € (65 %) in deutsche Industrie- und Logistikimmobilien, was im Vergleich zum Vorjahr einer satten Steigerung von 71 % entspricht. Darüber hinaus zeigte sich, dass ausländische Investoren auch ein höheres Risiko bei ihren Investitionen in Deutschland eingehen und neben den klassischen Core- und Core-Plus Objekten verstärkt in Value-Add-Objekte investierten und diesen Anteil im Vergleich zum Vorjahr fast verdreifachten (13 %).

Renditen

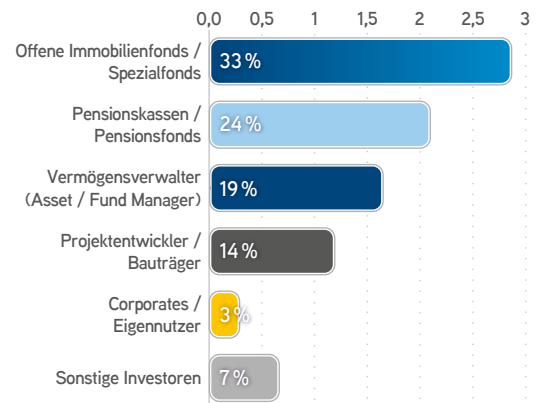
Die Kombination aus einer weiterhin steigenden Nachfrage bei Logistikinvestments und dem Mangel an kurzfristig am Markt verfügbaren Produkten sorgte auch zum Jahresende nochmal für Druck auf die Renditen. Während im Dezember 2016 die Spitzen-Brutto-Rendite für Core-Immobilien innerhalb der Top-7 Investmentmärkte bei 5,4 % lag, sank diese in den vergangenen Monaten um satte 75 Basispunkte auf 4,65 %. Im Vergleich zu anderen Assetklassen wie Büro und Einzelhandel konnten Logistikimmobilien hier die größte Kompression in den vergangenen 12 Monaten verzeichnen.

Auch im Light-Industrial-Bereich sehen wir eine nachhaltig positive Entwicklung und erwarten für 2018 einen sehr aktiven Käufer- und Verkäufermarkt. Mega-Trends wie Globalisierung und Digitalisierung und die daraus wachsende Industrie 4.0 sorgen dafür, dass in der deutschen Industrie ein Umbruch stattfindet. Deutschland hat großes Interesse daran, seine führende Position im produzierenden Gewerbe zu festigen und weiter auszubauen. Aus diesem Grund geht mit dem technologischen Fortschritt auch einher, dass zukünftig verstärkt innovative und flexible Hallen- und Bürokonzepte benötigt werden, die beispielsweise den zunehmenden Einsatz von Robotern in Werkshallen gewährleisten. Das weckt wiederum das Interesse der Anleger, die für Light-Industrial-Objekte mit attraktiven Renditen bis 6 % innerhalb der Top-7 Märkte rechnen können.

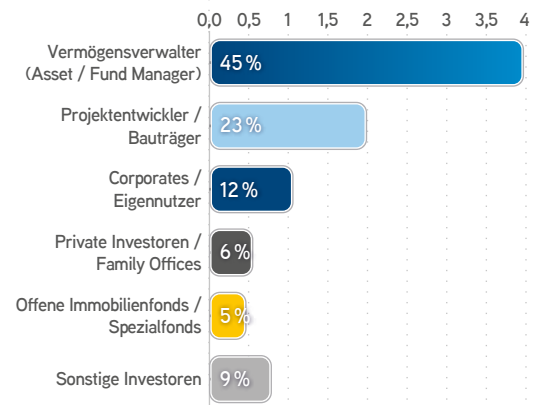
Fazit und Prognose

Rückblickend zeigt sich, dass Deutschland auch weiterhin weltweit zu einem bevorzugten Standort für Investments zählt und aktuell immer mehr Anleger, die unter anderem von der hohen wirtschaftlichen Stabilität angezogen werden, den Blick nach Deutschland richten. Der Andrang bei Logistikimmobilien ist ungebrochen hoch durch den rasant wachsenden Online-Handel, der für eine steigende Nachfrage bei Lager- und Logistikflächen in Deutschland sorgt. Der Markt kommt jedoch mit neuen Projektentwicklungen bzw. neuen am Markt verfügbaren Anlageprodukten kaum hinterher, so dass beispielsweise Forward Funding eine zunehmend größere Rolle auf dem Industrie- und Logistikinvestmentmarkt spielen wird. Für 2018 erwarten wir einen ähnlich hohen Nachfragedruck auf Logistik-Assets, der vorwiegend durch die Produktknappheit ausgebremst werden könnte.

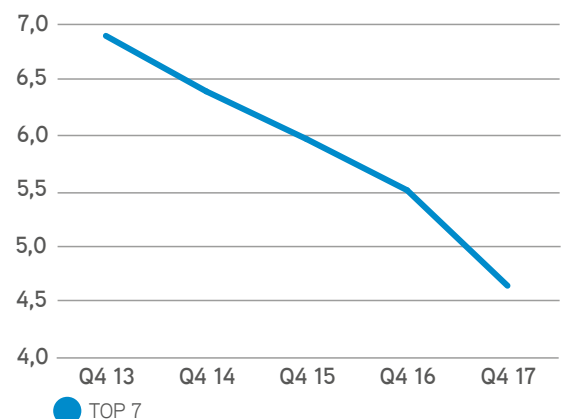
Käufergruppen (in Mrd. € / Anteil in %)



Verkäufergruppen (in Mrd. € / Anteil in %)



Spitzenrendite Lager- und Logistikimmobilien in den TOP 7 (Mittelwert in %)



Hotel Investment

Fast Facts		
INVESTMENT	2017	2016
Transaktionsvolumen in Mio. €	4.186	5.161
Portfoliotransaktionen	31 %	46 %
TOP 7	69 %	52 %
Internationale Käufer	46 %	54 %
Internationale Verkäufer	41 %	40 %
Spitzenrendite	4,10 %	4,50 %

Transaktionsvolumen

Nach mehreren Jahren der Rekorde begab sich der deutsche Hotelinvestmentmarkt im Jahr 2017 in ruhigeres Fahrwasser, verzeichnete aber wieder ein erfolgreiches Jahr. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 4,2 Mrd. € wurde das Rekordergebnis aus dem Jahr 2016 um 19 % unterschritten, notierte aber dennoch das dritthöchste Ergebnis der letzten 10 Jahre.

Im vergangenen Jahr waren es vor allem wieder einzelne Hotels, die den Besitzer wechselten. Die Produktknappheit auf dem Hotelinvestmentmarkt verdeutlichte sich am sinkenden Anteil der großvolumigen Portfoliotransaktionen, die trotz weiterhin großer Nachfrage das Transaktionsvolumen limitieren. Mit einem Anteil von 31 % am Transaktionsvolumen oder gut 1,3 Mrd. € büßten Portfolioverkäufe im Vergleich zum Vorjahr 15 Prozentpunkte ein. Einzelverkäufe kamen auf knapp 2,9 Mrd. €. Eine der größeren Transaktionen im vergangenen Jahr war der Verkauf eines Hamburger Hotelprojekts bestehend aus einem Holiday Inn und Super 8, welches sich Union Investment sicherte.

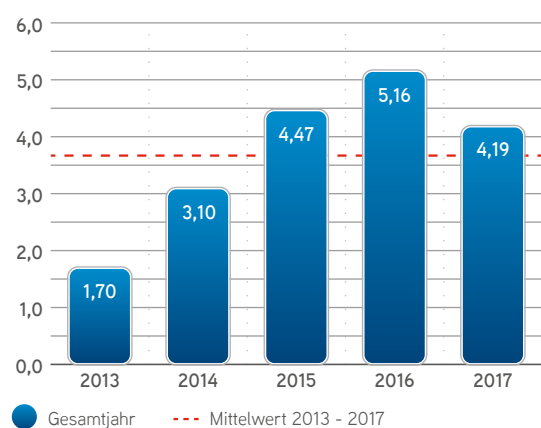
Angebot und Nachfrage

Nationale Investoren setzten sich im Vergleich zum Vorjahr gegenüber den internationalen Käufern durch und tauschten dabei die Anteile des Vorjahres aus. Waren es im letzten Jahr die internationalen Investoren, die rund 54 % des Transaktionsvolumens auf sich vereinen konnten, waren es nun die Käufer aus dem Inland. Insgesamt steuerten diese knapp 2,3 Mrd. € zum Transaktionsvolumen bei.

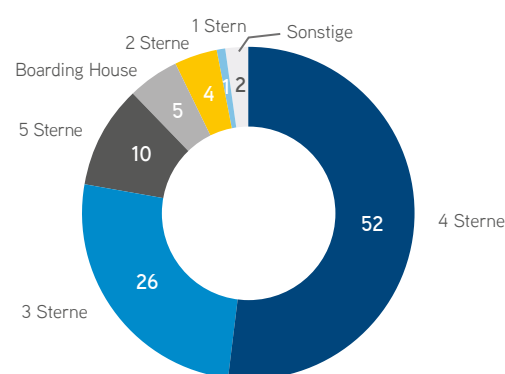
Auf Verkäuferseite zeichnete sich ein ähnliches Bild ab. Deutsche Investoren trennten sich von Hotelobjekten im Wert von knapp 2,5 Mrd. € und hielten ihren Anteil am Transaktionsvolumen stabil bei 59 %.

Wieder waren es die 4-Sterne-Hotels, durch deren Verkauf der größte Anteil am Transaktionsvolumen generiert wurde. Im Vergleich zum Vorjahr reduzierten diese ihren Anteil um lediglich 2 Prozentpunkte und erwirtschafteten mit rund 2,2 Mrd. € 52 % des Transaktionsvolumens. Dahinter folgte die Kategorie, die den Löwenanteil aller klassifizierten Hotels in Deutschland stellt – 3-Sterne-Hotels. Diese konnten im Vergleich zum Vorjahr ihren Anteil um 7 Prozentpunkte ausbauen und kamen in Summe auf knapp 1,1 Mrd. €. 5-Sterne-Hotels hielten ihren Anteil am Transaktionsvolumen in etwa konstant und trugen gut 400 Mio. € bei. Im 1- bis 2-Sterne Bereich wurden circa 230 Mio. € umgesetzt. Boarding Häuser konnten ihren Anteil weiter steigern und zeichneten für rund 220 Mio. € verantwortlich.

Transaktionsvolumen Hotelimmobilien (in Mrd. €)



Transaktionsvolumen nach Sternekategorien (in %)



Wie auch in den letzten beiden Jahren erwiesen sich offene Immobilienfonds und Immobilienspezialfonds als die aktivste Käufergruppe. Verglichen mit dem Vorjahr reduzierte sich deren Anteil um zwei Prozentpunkte auf 28 % (1,2 Mrd. €). Dahinter rangierten Vermögensverwalter. Diese erreichten rund 780 Mio. €. Auf dem dritten Platz reihten sich Immobilien AGs mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von 12 % oder rund 480 Mio. € ein.

Auf Verkäuferseite setzen sich Projektentwickler und Bauträger an die Spitze. Diese trennten sich von Hotelobjekten mit einem Gesamtvolumen von knapp 1,2 Mrd. € (28 %). Es folgten offene Immobilienfonds und Immobilienspezialfonds mit 18 % sowie Corporates und Eigennutzer mit 13 % am Transaktionsvolumen.

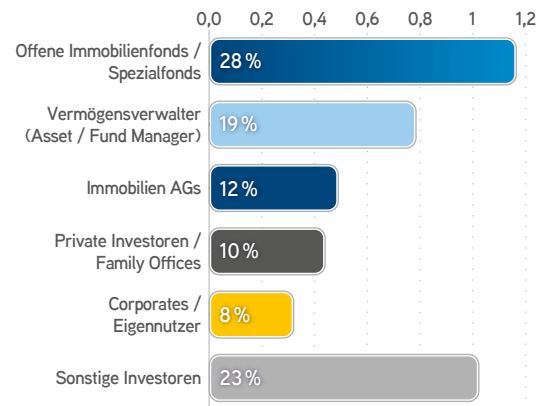
Renditen

Sinkende Renditen, die vor allem auf ein mangelndes Angebot bei hoher Nachfrage zurückzuführen sind, machten besonders die Objekte in den Top Standorten teuer. Auf die sieben wichtigsten Hotelstandorte Deutschlands – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – entfielen mit knapp 2,9 Mrd. € 69 % des Transaktionsvolumens. Die Mehrzahl der Deals wurde jedoch außerhalb der TOP 7 getätigt. Die Produktknappheit in den TOP-Standorten, die mit steigenden Preisen einhergeht, rückte B-Standorte vermehrt in den Fokus von Investoren. Gerade Projektentwicklungen waren in den TOP 7 starken Preissteigerungen ausgesetzt, die in Kombination mit steigenden Baukosten die Wirtschaftlichkeit stark beeinflussen. Insgesamt hielten Projektentwicklungen ihren Anteil am Transaktionsvolumen hinter den Bestandsgebäuden (61 %) in etwa stabil bei 19 % des Transaktionsvolumens. In Bau befindliche Häuser und Neubauobjekte erreichten gemeinsam einen Anteil von 12 %. Die starke Aktivität von Projektentwicklern ist auch ein Hinweis auf einen robusten und prosperierenden Tourismussektor in Deutschland, der eine Angebotsausweitung bei den Bettenkapazitäten begünstigt.

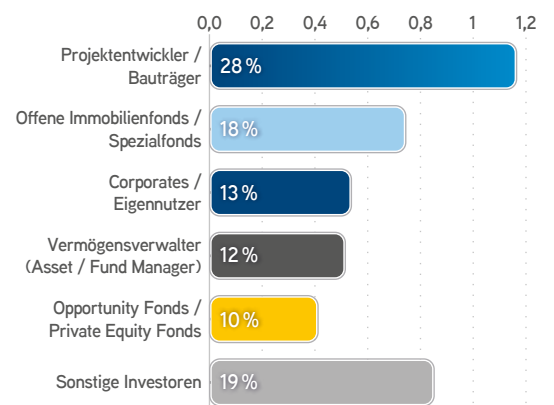
Fazit und Prognose

Zwar konnte an das Rekordergebnis aus dem Vorjahr nicht angeknüpft werden, trotzdem kann das Jahr 2017 als erfolgreiches Jahr auf dem deutschen Hotelinvestmentmarkt gewertet werden. Die Produktknappheit wirkte sich bei hoher Nachfrage negativ auf das Gesamtergebnis aus. Besonders Bestandsobjekte und Portfolien waren ein beliebtes, aber rares Gut. Der Fokus der Investoren wird sich daher weiter vermehrt auf Projektentwicklungen und Objekte in B-Standorten verlagern. Trotz des immer knapper werdenden Angebots und den damit einhergehenden sinkenden Renditen ist für 2018 mit einem ähnlichen Ergebnis wie 2017 zu rechnen.

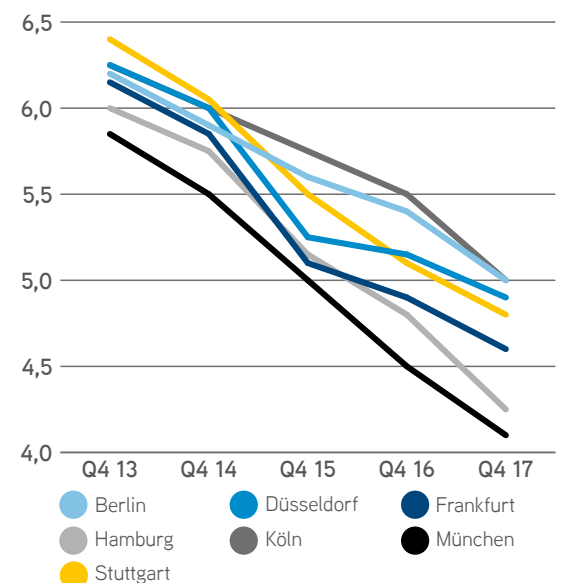
Käufergruppen (in Mrd. € / Anteil in %)



Verkäufergruppen (in Mrd. € / Anteil in %)



Spitzenrendite Hotelimmobilien (in %)





City Facts

BERLIN	
Einwohnerzahl in 1.000	3.688
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	1.366
Arbeitslosenquote in %	8,4
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	20.800

Fast Facts

BÜROVERMIETUNG BERLIN	2017	Veränderung ggü. Vorjahr
Flächenumsatz	937.000 m ²	8,6 %
Vermietungsumsatz	836.800 m ²	11,6 %
Spitzenmiete	31,30 €/m ²	9,8 %
Durchschnittsmiete	19,15 €/m ²	17,5 %
Leerstandsquote	2,0 %	-100 bp*
Flächenbestand	19,50 Mio. m ²	3,0 %

Erzielte Mietpreisspannen

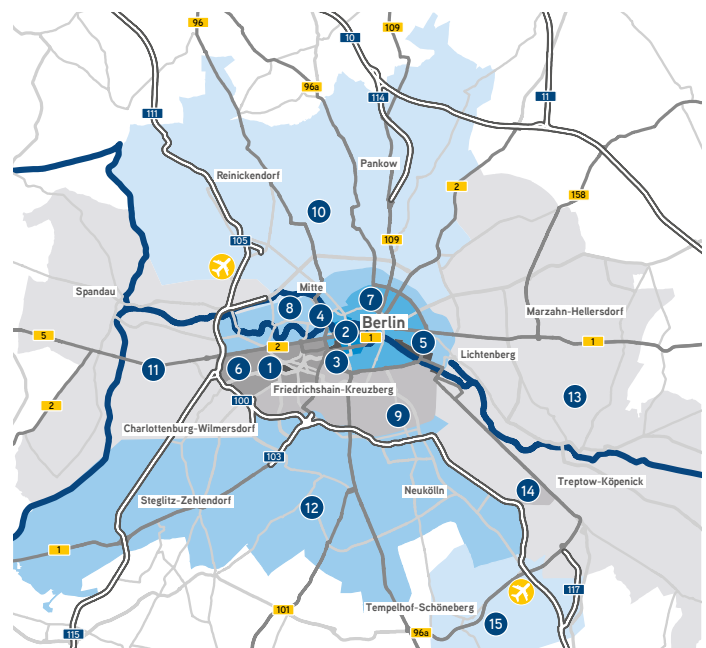
BERLIN	Spanne in €/m ²	Durchschnitt in €/m ²
1 City West	11,30–42,00	22,20
2 City Ost	10,10–35,00	20,85
3 Potsdamer Platz / Leipziger Platz	17,00–30,40	23,35
4 Hauptbahnhof	20,00–23,50	21,10
5 Mediaspree	12,50–31,80	27,55
6 Citybereich West	9,30–30,70	18,30
7 Citybereich Ost	8,00–27,50	20,45
8 City-Rand Nord	9,00–26,20	16,45
9 City-Rand Süd	10,00–22,50	19,00
10 Peripherie Nord	6,90–15,30	11,45
11 Peripherie West	8,00–29,00	12,10
12 Peripherie Süd	4,80–19,20	12,45
13 Peripherie Ost	5,80–14,00	10,60
14 Adlershof	8,85–16,75	13,20
15 Schönefeld	8,00–12,50	10,70

*) Basispunkte

Bürovermietung

Flächenumsatz

Die Büroflächen in Berlin sind begehrt wie nie. Mit insgesamt 937.000 m² wurden im Gesamtjahr 2017 in der Bundeshauptstadt erneut rund 9 % mehr Flächen angemietet als im Vorjahr, womit ein Allzeithoch erreicht wurde. Die ungebrochen hohe Flächenachfrage hat den Berliner Büromarkt in eine Dimension schnellen lassen, die alle Erwartungen noch einmal deutlich übertroffen hat. Der erneute Anstieg des Flächenumsatzes in Berlin betont die stetig wachsende Bedeutung für Büronutzer. Eine Reihe von Großanmietungen über 5.000 m², darunter auch zahlreiche Co-working-Anbieter, befeuerten das Umsatzergebnis und machten rund 40 % des gesamten Büroflächenumsatzes aus. Insbesondere profitiert der Berliner Markt verstärkt von Großabschlüssen über 10.000 m², neun neue Mietverträge wurden hier registriert mit einer Gesamtfläche von mehr als 230.000 m². Aufgrund der



extremen Flächenknappheit im Bestand beschränken sich diese fast ausschließlich auf Projektentwicklungen. Dazu zählen unter anderem die Eigennutzeranmietungen einer Bundesbehörde in der Puschkinallee oder die des Deutschen Gewerkschaftsbundes in der Keithstraße.

Die höchste Flächennachfrage konnte im abgelaufenen Jahr bei den Handelsunternehmen beobachtet werden. Etwa 19% bzw. 179.300m² des Flächenumsatzes wurden durch Handel bzw. Onlinehandel generiert, gefolgt von der Öffentlichen Verwaltung. Die staatlichen bzw. kommunalen Einrichtungen kommen auf einen ähnlich hohen Flächenbedarf von 18% oder 175.700m². Gemessen an der Anzahl der Abschlüsse liegen IT-Unternehmen mit annähernd 200 Mietverträgen deutlich vorne, da sie jedoch in der Regel kleinere Einheiten anmieten, summiert sich deren Volumen mit 165.000m² auf etwas weniger Fläche. Aufgrund mehrerer Großabschlüsse in den südlichen Cityrandlagen und Mediaspree waren diese beiden Teilmärkte mit 160.000m² bzw. 122.000m² die umsatzstärksten.

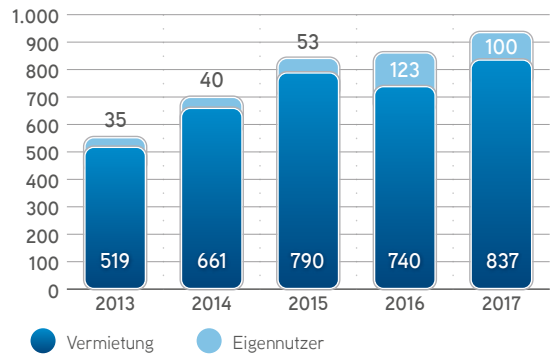
Mieten

Die enorm hohe Flächennachfrage in begehrten Objekten in den CBD-Lagen ließ sowohl die Durchschnitts- als auch die Spitzenmiete im Jahresverlauf geradezu explodieren. Die Durchschnittsmiete kletterte im Vergleich zum Vorjahr um 15% auf 19,15 €/m², die Spitzenmiete um 9% auf 31,30 €/m². Das stärkste Mietpreiswachstum wurde im Vorjahresvergleich mit 40% im Teilmarkt Mediaspree registriert, wo der durchschnittliche Mietpreis bei aktuell 27,50 €/m² liegt. Ein signifikantes Wachstum um 20% konnte im Weiteren in der City West beobachtet werden, wo durchschnittlich 18,30 €/m² gezahlt werden. Für Neuanmietungen im Büroturm des Upper West im Teilmarkt CBD West werden aktuell in der Spitze zwischen 36,00 und 42,00 €/m² auf den Tisch gelegt. Mit 306.000m² wurden mehr als ein Drittel des gesamten Büroflächenumsatzes im Berliner Stadtgebiet im höchsten Preissegment über 20,00 €/m² abgeschlossen. Dahinter stehen 170 neue Mietverträge. Flächen über knapp 109.000m² wurden im höherpreisigen Mietsegment zwischen 17,50 und 20,00 €/m² gesichert. Aufgrund des enormen Mietpreisanstiegs im vergangenen Jahr ist es wenig verwunderlich, dass nur noch wenige Verträge in der niedrigsten Preisklasse bis 10,00 €/m² abgeschlossen wurden. Es waren 80 Abschlüsse, auf die eine Fläche von 53.000m² entfiel. Ebenso wenig Flächenumsatz konnte in der nächst höheren Preiskategorie zwischen 10,00 und 12,50 €/m² registriert werden. Auch hier wurden nur 80 neue Verträge über 59.000m² geschlossen.

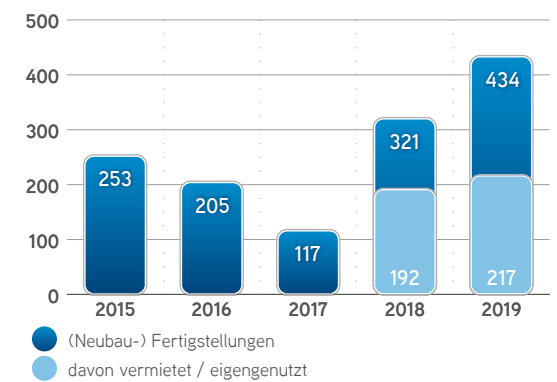
Angebot und Leerstand

Der Berliner Büromarkt ist leergefegt, Neubaufächen werden dringend benötigt. Bei einer Leerstandsquote von kritischen 2% ist es kaum noch möglich, insbesondere in den begehrten CBD-Lagen, geeignete Flächen auch im kleinen Großensegment zu finden. Daher ist seit einiger Zeit eine Nachfragebewegung in Richtung angrenzender City-Lagen zu beobachten.

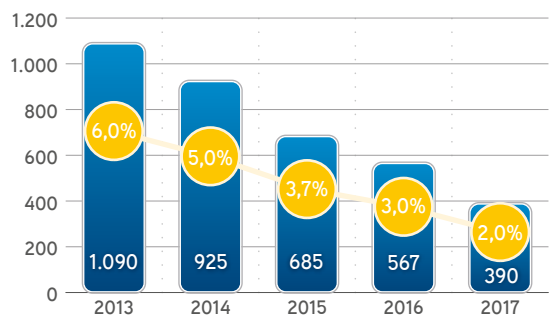
Büroflächenumsatz in 1.000 m²



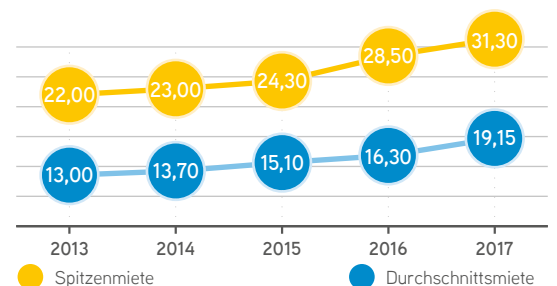
Büroflächenfertigstellung (in 1.000 m²)



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



Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)



Entwicklungsschwerpunkte

Bis zum Jahresende 2018 werden rund 320.700 m² Büroflächen fertiggestellt, wovon ca. 60 % bereits vorvermietet sind. 2019 werden mit rund 434.000 m² erheblich mehr Flächen auf den Markt kommen, die jedoch schon jetzt zu 50 % belegt sind.

Eines der größten Entwicklungspotentiale in Berlin bietet der Alexanderplatz, wo mehrere Hochhäuser entstehen werden, sowie der südliche Bereich um die Alexanderstraße / Dirksenstraße bis Jannowitzbrücke. Weitere Entwicklungen entstehen am Südkreuz durch Neubauten von OVG, Ludger Inholte und Hines mit ca. 70.000 m².

Fazit und Prognose

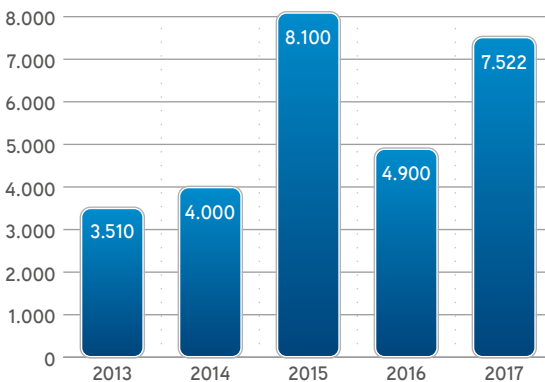
Der Berliner Büromarkt konnte erneut seine Stellung als überaus dynamischer und stark nachgefragter Standort behaupten und

weiter ausbauen. Dank der Attraktivität der Bundeshauptstadt im deutschen und europäischen Kontext wurde das erneute Umsatzwachstum nicht nur durch Umzüge und Expansionen, sondern vermehrt durch Zuzüge und Neugründungen generiert.

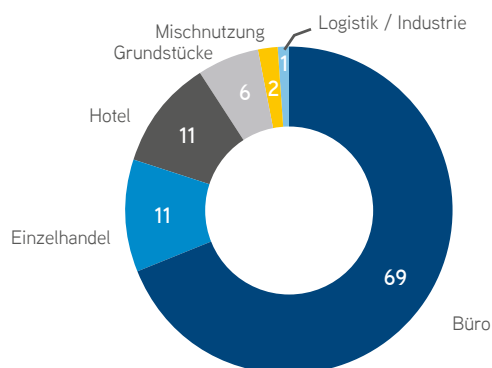
Der Run auf Berliner Büroflächen wird sich auch im kommenden Jahr fortsetzen. Die Jahr für Jahr steigenden Umsatzzahlen spiegeln die stetig wachsende Bedeutung Berlins als Hotspot für Büronutzer wider. Immer mehr Unternehmen müssen sich dem Wettbewerb um moderne Arbeitswelten stellen, was häufig mit einem Umzug verknüpft ist. Infolge des äußerst knappen Angebots an hochwertigen Flächen in den begehrten Innenstadtlagen verlagern insbesondere Großnutzer ihre Umzugsoptionen in die angrenzenden City- und peripheren Lagen. Wir gehen durchaus davon aus, dass bis Jahresfrist 2018 erneut die 900.000-Quadratmeter-Marke geknackt werden könnte.

Fast Facts		
INVESTMENT BERLIN	2017	2016
Transaktionsvolumen in Mio. €	7.522	4.900
Portfoliotransaktionen	18 %	25 %
Internationale Käufer	66 %	34 %
Internationale Verkäufer	36 %	35 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro: 69 %	Büro: 61 %
Spitzenrendite Büro	3,20 %	3,50 %

Transaktionsvolumen (in Mio. €)



Immobilientypen (Transaktionsvolumen Anteil in %)



Investment Gewerbeimmobilien

Transaktionsvolumen

Auf dem Berliner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien wurde 2017 ein Transaktionsvolumen von mehr als 7,5 Mrd. € umgesetzt und damit noch einmal 54 % mehr als im Vorjahr. Damit katapultiert sich die Bundeshauptstadt im deutschlandweiten Vergleich an die Spitze der deutschen Investmentzentren. Mit dem erreichten Wert konnte das fulminante Rekordvolumen von 2015 mit 8,1 Mrd. € nahezu wiederholt werden. Marktprägend war der Einzelverkauf des Sony Centers für rund 1,1 Mrd. € vom südkoreanischen Staatsfonds NPS an den kanadischen Pensionsfonds OMERS zum Ende des dritten Quartals.

Großdeals im dreistelligen Millionenbereich führen mit einem Anteil von 55 % des Gesamtvolumens die Rangliste an, insgesamt wurden über den Jahresverlauf 2017 hinweg 16 Transaktionen in diesem Größensegment gezählt. Neben dem Sony Center sind hier u.a. die Verkäufe des Upper West, des Axel-Springer-Headquarters, der Axel-Springer-Passage, des Allianz Campus, der East Side Mall und des Zalando Headquarters zu nennen.

Angebot und Nachfrage

Berlin kann auf ein außerordentlich erfolgreiches Jahr zurückblicken, in dem die Bundeshauptstadt erneut ihre ungebrochene Attraktivität bei nationalen und insbesondere internationalen Investoren unter Beweis stellen konnte. Über alle Assetklassen und über alle Lagen hinweg zeigte sich der Berliner Markt überaus dynamisch und attraktiv. Knapp 70 % des gesamten Transaktionsvolumens bzw. 5,2 Mrd. € wurden in Büroimmobilien investiert. Aufgrund der ungebrochen hohen Nachfrage und des enormen Mietpreiswachstums stehen sie nach wie vor ganz oben in der Investorengunst. Mit weitem Abstand folgen Einzelhandelsobjekte mit rund 860 Mio. € und Hotels mit

rund 800 Mio. €. Gewerbliche Grundstücke wurden für mehr als 450 Mio. € gehandelt.

Auf der Käuferseite dominieren die Vermögensverwalter (Asset / Fundmanager), die rund 1,76 Mrd. € investierten und einen Marktanteil von 23 % erzielten. Auf Rang 2 folgen, insbesondere aufgrund einiger Großtransaktionen, mit einem eingesetzten Volumen von 1,2 Mrd. € bzw. einem Anteil von immerhin 16 % die Pensionskassen / Pensionsfonds. Offene Immobilienfonds / Spezialfonds haben für mehr als 800 Mio. € eingekauft.

Auf Verkäuferseite dominieren mit mehr als 1,32 Mrd. € bzw. einem Anteil von 18 % ebenfalls die Vermögensverwalter, gefolgt von den Pensionskassen / Pensionsfonds mit 1,17 Mrd. € bzw. 16 % sowie den Privaten Investoren / Family Offices mit 960 Mio. € bzw. 13 %.

Der Fokus ausländischer Investoren auf den Berliner Markt hat sich in Anbetracht des konstanten Arbeitsplatzwachstums sowie der anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung im Jahresverlauf weiter verstärkt.

Rund 70 % bzw. 5,3 Mrd. € des in gewerbliche Immobilien investierten Geldes stammt von ausländischen Investoren. Berlin gilt als Deutschlands Hauptstadt nach wie vor als sicherer Hafen für Investitionen mit hohen Mietwachstumserwartungen.

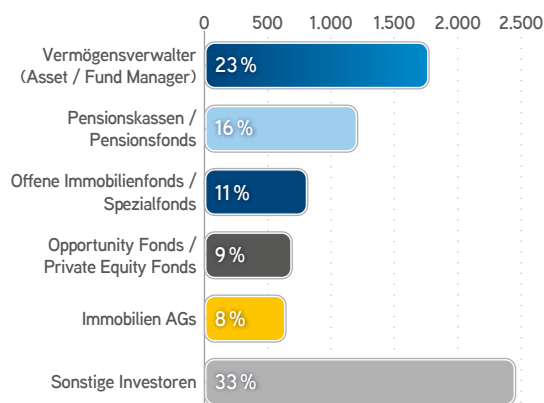
Renditen

Der Anlagedruck hat auch in 2017 zu einem weiteren Absinken der Bruttoanfangsrenditen geführt, was sich bei zahlreichen Verkaufsprozessen im Erzielen von Höchstpreisen, die deutlich über den Erwartungen der Verkäufer lagen, äußerte. Im Bürosegment ist die Spitzenbruttoanfangsrendite mittlerweile bei 3,20 % angekommen. Damit katapultiert sich Berlin gemeinsam mit München auf Platz 1 der teuersten Immobilienstandorte deutschlandweit. Im Logistiksegment hat sich die Spitzenbruttoanfangsrendite aktuell bei 4,65 % eingependelt.

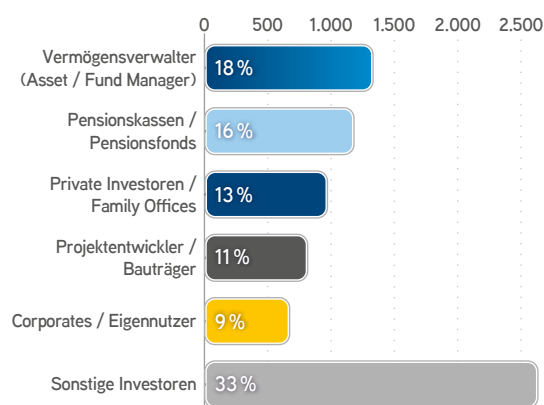
Fazit und Prognose

Der Berliner Investmentmarkt präsentierte sich auch 2017 außerordentlich dynamisch. Berlin zählt nicht nur weiterhin in Deutschland, sondern auch in Europa zu den gefragtesten Immobilienstandorten. Die Attraktivität der Bundeshauptstadt sowohl bei nationalen als auch zunehmend bei internationalen Investoren ist ungebrochen. Die konstant hohen Umsatzvolumina verdeutlichen noch einmal die stetig wachsende Bedeutung Berlins bei Immobilieninvestoren. Der Run auf Berliner Gewerbeobjekte wird sich auch im kommenden Jahr fortsetzen. Lediglich die Produktnaptheit könnte ein limitierender Faktor auf dem Berliner Markt sein, nicht aber der Mangel an Kapital. Infolge des breiten wirtschaftlichen Aufschwungs und der stetig wachsenden Beschäftigungszahlen, die den Berliner Bürovermietungsmarkt beflügeln, können wir auch dem Jahr 2018 mit großer Spannung entgegensehen. Bis Jahresfrist 2018 ist zu erwarten, dass das Transaktionsvolumen erneut die 6-Mrd.-€-Marke überspringen wird.

Käufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Verkäufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Margit Lippold

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

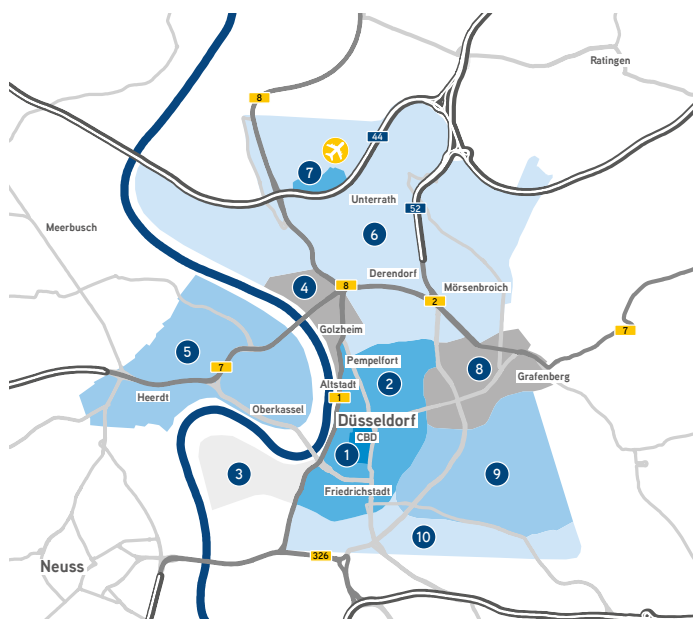


Bürovermietung

Flächenumsatz

Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf erzielte im Jahr 2017 einen Flächenumsatz von 333.000 m² und verfehlte damit das äußerst gute Ergebnis des Vorjahres um 9%. Insgesamt wurden über 450 neue Flächenbelegungen registriert, darunter sechs Eigennutzer. Trotz zahlreicher Großvermietungen konnte das Resultat nicht ganz an das Resultat des Jahres 2016 heranreichen. Grund hierfür ist der Rückgang des Umsatzvolumens in den mittleren Flächensegmenten im Vergleich zum Vorjahr. Gleichwohl stellt der erzielte Flächenumsatz ein überdurchschnittliches Ergebnis dar, denn der zehnjährige Durchschnitt wurde um knapp 4% übertroffen.

Elf Großvermietungen in der Größenklasse oberhalb von 5.000 m² summierten sich auf 96.200 m² – ein Plus von rund 37% im Jahresvergleich. Alle anderen Flächensegmente



City Facts	
DÜSSELDORF	
Einwohnerzahl in 1.000	636
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	409
Arbeitslosenquote in %	6,9
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	27.137

Fast Facts		
BÜROVERMIETUNG DÜSSELDORF	2017	Veränderung ggü. Vorjahr
Flächenumsatz	333.000 m ²	-9,0%
Vermietungsumsatz	322.200 m ²	-10,3%
Spitzenmiete	27,00 €/m ²	1,9%
Durchschnittsmiete	15,40 €/m ²	3,4%
Leerstandsquote	7,0%	-50bp*
Flächenbestand	7,60 Mio. m ²	-0,5%

Erzielte Mietpreisspannen		
DÜSSELDORF	Spanne in €/m ²	Durchschnitt in €/m ²
1 CBD	16,50-27,00	20,90
2 Innenstadt	10,50-25,00	15,60
3 Hafen	14,00-22,00	16,10
4 Kennedydamm	13,50-24,00	18,90
5 Linke Rheinseite	10,00-17,50	13,70
6 Düsseldorf-Nord	10,00-17,50	13,60
7 Airport City	14,50-16,00	15,30
8 Grafenberger Allee	10,00-12,50	12,10
9 Innenstadt-Ost	10,00-14,00	10,90
10 Düsseldorf-Süd	9,50-11,50	9,50

*) Basispunkte

mussten im Vergleich zum Vorjahr Rückgänge hinnehmen. Moderat fielen diese im kleinsten Flächensegment bis 500 m² mit einem Flächenumsatz von 80.800 m² (minus 8 %) aus. Das Segment 1.001 bis 2.000 m² musste eine Reduzierung um knapp 16 % auf 53.400 m² hinnehmen. Die beiden weiteren Größenklassen mussten noch deutlichere Einbußen im Jahresvergleich hinnehmen. Am stärksten war das Segment 2.001 bis 5.000 m² betroffen (minus 34 %). In der Größenklasse 501 bis 1.000 m² betrug der Umsatzrückgang knapp 24 %. Bei der geographischen Verteilung des Büroflächenumsatzes sind im Gesamtjahr neben dem Teilmarkt Linksrheinisch (76.000 m²) die Teilmärkte Innenstadt (64.600 m²) und Düsseldorf-Nord (57.500 m²) hervorzuheben. Im CBD wurden 32.500 m² und damit Flächenumsatz auf Vorjahresniveau registriert.

Über alle Größenklassen hinweg standen drei Teilmärkte im Fokus der Mieter. Getrieben durch die Großanmietung von HSBC an der Hansaallee belegte der Teilmarkt Linksrheinisch mit 76.000 m² bei 64 Abschlüssen den Spitzenplatz. Nahezu doppelt so viele Mietverträge wurden im Teilmarkt Innenstadt registriert, auf den in Summe 64.600 m² entfielen. Ebenfalls stark präsentierte sich der Düsseldorfer Norden, der 57.500 m² bei 68 Mietverträgen verbuchen konnte.

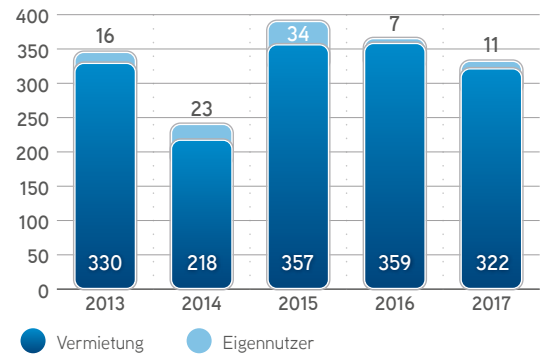
Mieten

Für die Spitzenmiete im Düsseldorfer CBD konnte im Schlussquartal des abgelaufenen Jahres ein Anstieg beobachtet werden. Mehrere hochpreisige Mietvertragsabschlüsse in der Projektentwicklung Kö-Quartier sorgten für ein Plus im Jahresvergleich um 2 % auf nun 27,00 €/m². Für 2018 wird eine Bestätigung dieses Mietpreisniveaus erwartet. Die soliden Flächenumsätze und der damit einhergehende Leerstandsabbau sorgten zudem dafür, dass die durchschnittliche Miete aller Neuabschlüsse im Jahresvergleich um fast 4 % auf nun 15,40 €/m² gestiegen ist. Dies bedeutet einen historischen Höchststand für die gewichtete Durchschnittsmiete im Stadtgebiet Düsseldorf.

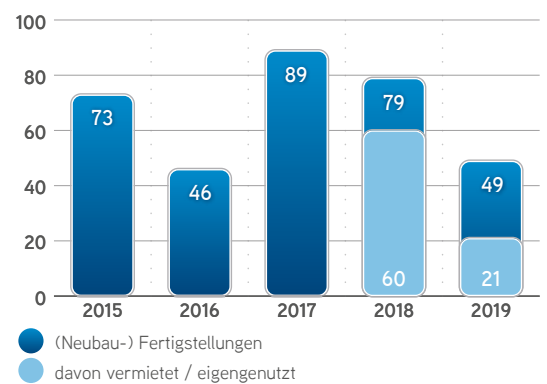
Angebot und Leerstand

Der äußerst bemerkenswerte Abbau der Flächenüberhänge in der Landeshauptstadt hat sich im Zuge der soliden Flächenumsätze im Jahr 2017 weiter fortgesetzt. Als Ergebnis lag der absolute Leerstand zum Jahresende bei 532.400 m², was einer Leerstandsquote von 7,0 % (minus 0,5 Prozentpunkte im Vergleich zum Jahresende 2016) entspricht. Zur Anmietung stehende Untermietflächen spielen mit knapp 10.000 m² nur eine untergeordnete Rolle. Die größten Flächenüberhänge lassen sich nach wie vor in den Teilmärkten Linksrheinisch (131.600 m²) und Düsseldorf-Nord (118.500 m²) finden. Im CBD stehen 31.600 m² potenziellen Nutzern kurzfristig zur Verfügung, was einer Leerstandsquote von 4,7 % entspricht. Davon sind jedoch lediglich etwas weniger als 12.000 m² der besten Flächenqualität A zuzuordnen.

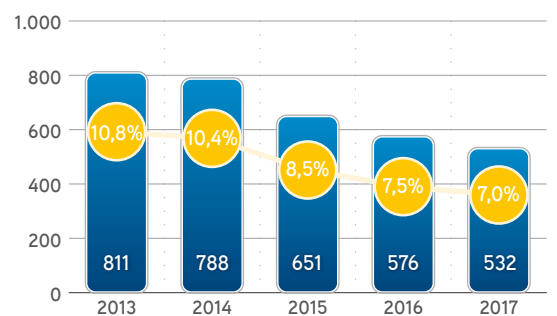
Büroflächenumsatz in 1.000 m²



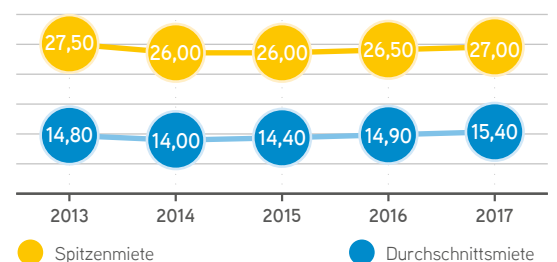
Büroflächenfertigstellung (in 1.000 m²)



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



Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)



Entwicklungsschwerpunkte

Die Baufertigstellungen für das Jahr 2018 (knapp 79.000 m²) werden keinen großen Einfluss auf die Leerstandssituation haben, da bereits knapp 75 % dieser Flächen vorvermietet sind. Im Jahr 2019 werden weitere knapp 50.000 m² Bürofläche in Projektentwicklungen erwartet – diese Flächen sind fast zur Hälfte vermietet oder durch Eigennutzer belegt. Als räumliche Schwerpunkte der Projekte in den kommenden beiden Jahren sind die Teilmärkte Hafen und CBD / Innenstadt zu nennen.

Fazit und Prognose

Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf kann auf ein sehr ordentliches und leicht überdurchschnittliches Umsatzergebnis im Jahr 2017 zurückblicken. Die Aussichten für das laufende Jahr 2018 sind weiterhin gut. Es ist davon auszugehen, dass in Summe wieder der langjährige Durchschnitt übertroffen und ein Büroflächenumsatz von mindestens 330.000 m² erzielt wird. In Kombination mit den hohen Vorvermietungsquoten der Projektentwicklungen wird der Leerstand in der Landeshauptstadt weiter fallen, was zu weiteren moderaten Mietpreissteigerungen, sowohl im Spitzensegment als auch bei der gewichteten Durchschnittsmiete, führen könnte.

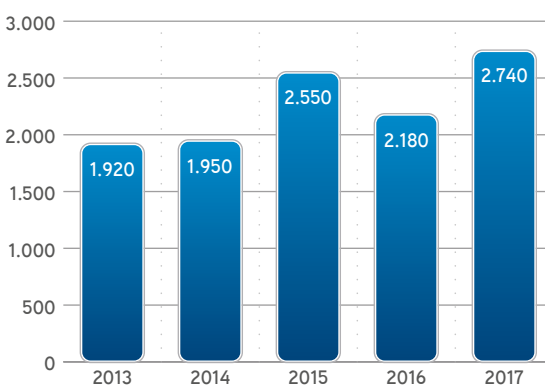
Fast Facts		
INVESTMENT DÜSSELDORF	2017	2016
Transaktionsvolumen in Mio. €	2.740	2.180
Portfoliotransaktionen	19 %	18 %
Internationale Käufer	56 %	53 %
Internationale Verkäufer	50 %	16 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro: 80 %	Büro: 65 %
Spitzenrendite Büro	3,75 %	4,15 %

Investment Gewerbeimmobilien

Transaktionsvolumen

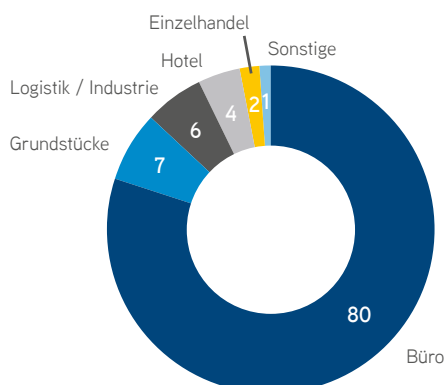
Mit einem fulminanten Schlussquartal mit alleine rund 1,2 Mrd. € Transaktionsvolumen konnte der gewerbliche Investmentmarkt Düsseldorf für 2017 eine neue Rekordmarke setzen. Insgesamt wurden im Stadtgebiet 2,74 Mrd. € investiert. Das Vorjahresergebnis wurde um knapp 26 % und der bisherige Spitzenwert aus dem Jahr 2015 (2,6 Mrd. €) um gut 7 % übertroffen. Würde man in 2017 alle Transaktionen aus den Nachbarstädten Ratingen und Neuss hinzurechnen, hätte das Transaktionsvolumen im Großraum Düsseldorf sogar erstmals die 3 Mrd. €-Marke überschritten.

Transaktionsvolumen (in Mio. €)



Einen maßgeblichen Beitrag leisteten im Jahresverlauf vier Großtransaktionen im dreistelligen Millionen-Bereich, wie zum Beispiel der Verkauf des Vodafone Headquarters oder auch des Projekts New Office mit dem Hauptmieter HSBC, beide im Teilmarkt Linksrheinisch gelegen. Aber auch im mittleren Volumensegment zwischen 30 und 100 Mio. € trugen fast 20 Transaktionen zum bisher höchsten Ergebnis in der Landeshauptstadt bei.

Immobilientypen (Transaktionsvolumen Anteil in %)



Angebot und Nachfrage

Das Gesamtjahr 2017 war äußerst deutlich von Transaktionen im Segment Büroimmobilien geprägt. Insgesamt entfallen 80 % des Transaktionsvolumens auf diese Assetklasse. Bis auf zwei Ausnahmen sind die 20 größten Transaktionen allesamt dem Bürosegment zuzuordnen. Auf den weiteren Rängen folgen Einzelhandelsimmobilien mit gut 200 Mio. € sowie Gewerbegrundstücke mit etwa 160 Mio. €. Die geographische Verteilung der Transaktionen konzentrierte sich insbesondere auf den Innenstadtbereich sowie den Düsseldorfer Norden. Allen voran ist hier der Teilmarkt Kennedydamm zu nennen, dem ein Transaktionsvolumen von fast 400 Mio. € zuzuschreiben ist. In den beiden zentralen Teilmärkten Innenstadt und CBD wurde zusammen ein Transaktionsvolumen von einer rund 850 Mio. € erzielt.

Die Käuferseite wurde stark von nationalen wie auch internationalen Vermögensverwaltern (Asset / Fund Manager) mit rund 1,1 Mrd. € Transaktionsvolumen dominiert. Bemerkenswerterweise positionierten sich Projektentwickler / Bauträger mit einem Volumen in der Größenordnung von knapp 450 Mio. € bereits auf dem zweiten Rang, was eindrucksvoll das vorhandene Potenzial der Landeshauptstadt für zukünftige Projektentwicklungen verdeutlicht. Ein ähnlich hohes Ankaufsvolumen (430 Mio. €) wurde durch offene Immobilienfonds und Spezialfonds erzielt. Auf der Verkäuferseite generierten Opportunity Fonds / Private Equity Fonds mit knapp 640 Mio. € das höchste Transaktionsvolumen, gefolgt von Vermögensverwaltern (Asset / Fund Manager) mit gut 570 Mio. €.

Internationale Investoren konnten auch in 2017 ihren hohen Anteil aus dem Vorjahr bestätigen. 56 % oder etwas mehr als 1,5 Mrd. € des Transaktionsvolumens entfallen auf internationale Käufer. Dabei traten erstmalig asiatische Investoren bei Großtransaktionen in Erscheinung. So erwarb die Quantum-Gruppe das Ministerium für Inneres und Kommunales NRW für koreanische institutionelle Investoren unter der Führung von Capstone Asset Management. Daneben sicherte sich die südkoreanische Mirae Asset Global Investments das Vodafone Headquarter. Weitere Schwerpunkte der Herkunftsländer sind Frankreich, Großbritannien, die USA und auch Israel. Auf der Verkäuferseite waren auch zahlreiche internationale Player zu finden. In Summe waren diese für die Hälfte des Transaktionsvolumens verantwortlich.

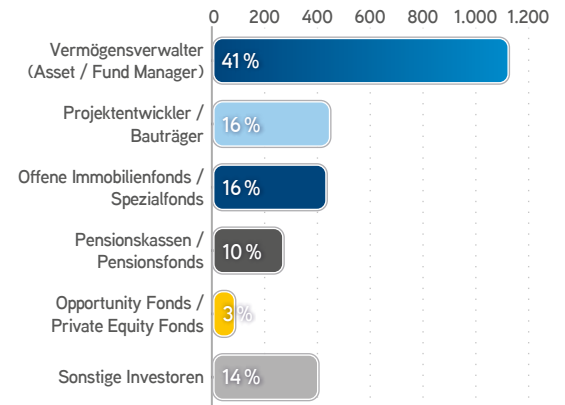
Renditen

Die Spitzenrendite für Büroimmobilien hat sich im Jahresverlauf 2017 deutlich nach unten korrigiert und liegt aktuell bei 3,75 %. Im Vergleich zum Jahresende 2016 ist damit eine Reduzierung um 40 Basispunkte festzuhalten. Dieses Renditeniveau ist den absoluten Top-Lagen im CBD vorbehalten, aber auch in sehr guten Innenstadtlagen können im Idealfall bis zu 4,0 % erzielt werden. In den besten Lagen der Teilmärkte Kennedydamm und Hafen können bei Top-Objekten ebenfalls bis zu 4,0 % erzielt werden.

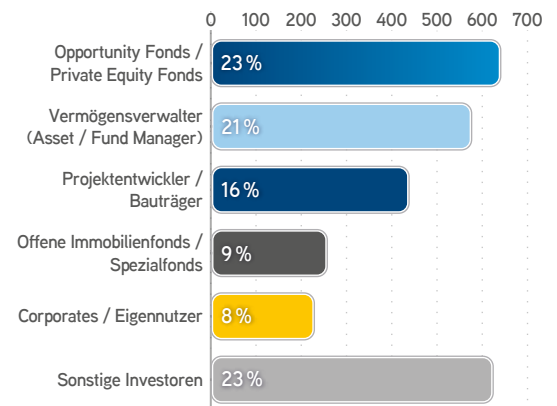
Fazit und Prognose

Die ungebrochen hohe Nachfrage nach Immobilieninvestments aller Risikoklassen auf dem gewerblichen Investmentmarkt Düsseldorf setzte sich auch in 2017 fort und resultierte in einem neuen Rekordergebnis. Auch der Durchschnitt der letzten 10 Jahre (circa 1,5 Mrd. €) wurde durch eine außergewöhnlich starke Jahresendrallye um 78 % deutlich übertroffen. Es ist davon auszugehen, dass der Düsseldorfer Markt auch 2018 seine Entwicklung auf diesem hohen Niveau fortführen wird und trotz Produktmangel im Core Segment an dieses Rekordergebnis anknüpfen kann.

Käufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Verkäufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Lars Zenke

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



City Facts

FRANKFURT

Einwohnerzahl in 1.000	736
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	563
Arbeitslosenquote in %	5,6
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	25.550

Fast Facts

BÜROVERMIETUNG FRANKFURT	2017	Veränderung ggü. Vorjahr
Flächenumsatz	710.100 m ²	28,6 %
Vermietungsumsatz	667.500 m ²	21,7 %
Spitzenmiete	41,00 €/m ²	9,3 %
Durchschnittsmiete	20,00 €/m ²	7,0 %
Leerstandsquote	9,6 %	-160 bp*
Flächenbestand	11,57 Mio. m ²	-0,4 %

Erzielte Mietpreisspannen

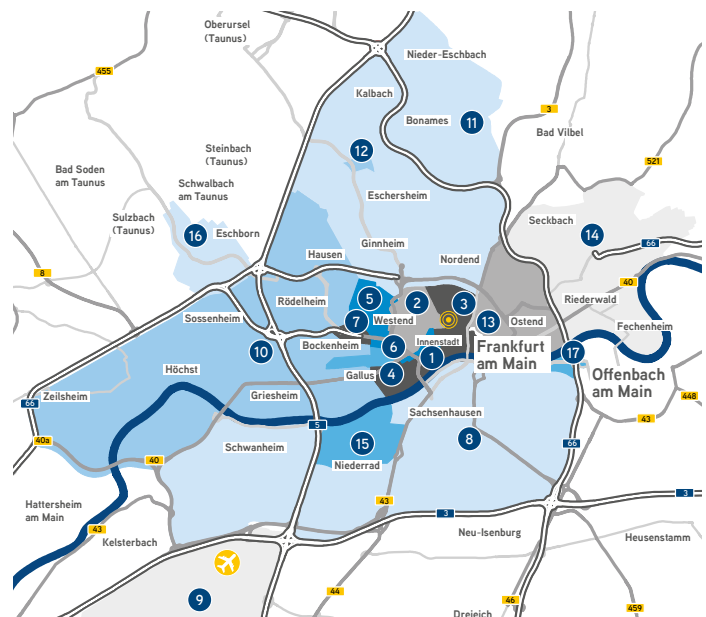
FRANKFURT	Spanne in €/m ²	Durchschnitt in €/m ²
CBD		
1 Bankenviertel	24,00-45,00	29,50
2 Westend	17,00-34,00	24,00
3 City	12,00-35,00	21,20
Stadtlagen		
4 Hauptbahnhof / Westhafen	10,00-25,00	16,50
5 Bockenheim	10,00-17,00	14,50
6 Europaviertel / Messe	17,50-22,00	18,00
7 City West	10,00-20,00	15,00
8 Frankfurt Süd	10,00-19,00	14,30
9 Airport	15,00-26,00	18,00
10 Frankfurt West	9,00-13,00	11,40
11 Frankfurt Nord	8,50-13,50	10,00
12 Mertonviertel	9,50-13,00	11,50
13 Ostend West	9,50-18,50	14,10
14 Ostend Ost	8,00-13,00	9,40
15 Niederrad	9,50-15,50	12,50
16 Eschborn	9,00-15,00	10,50
17 Kaiserlei	9,50-12,50	11,00

*) Basispunkte

Bürovermietung

Flächenumsatz

Mit einem Flächenumsatz von rund 710.100 m² erreicht der Bürovermietungsmarkt der Mainmetropole inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei im Jahr 2017 ein herausragendes Ergebnis. Das bereits im Vorjahr hohe Umsatzvolumen wurde nochmals um fast 30 %, der Zehn-Jahres-Schnitt sogar um mehr als 50 % übertroffen. Das erzielte Umsatzvolumen bestätigt die ungebrochen hohe Nachfrage nach Büroflächen in Frankfurt. Ein höherer Flächenumsatz wurde zuletzt im Jahr 2000 erreicht.



Zum Rekordergebnis haben vor allem Großanmietungen über 10.000 m² beigetragen. Größter Einzelabschluss im Jahr 2017 war die Anmietung der Deutschen Bundesbank im FBC an der Mainzer Landstraße mit circa 44.400 m² im vierten Quartal. Besonders aktiv war wie bereits im Vorjahr auch die Deutsche Bahn, unter anderem durch zwei Anmietungen über knapp 30.000 bzw. 23.000 m² in Neubauprojekten im Europaviertel. Mit insgesamt neun Abschlüssen erreichte der Staatskonzern im Jahr 2017 einen Gesamtumsatz von fast 84.000 m².

Besonders hoch in der Gunst der Nutzer steht weiterhin der CBD: Mit einem Flächenumsatz von rund 298.000 m² vereinten die Teilmärkte Bankenviertel, Westend und City einen Anteil von 42 % des Gesamtvolumens auf sich. Weitere Teilmärkte wie das Europaviertel oder Kaiserlei konnten von einzelnen Großabschlüssen profitieren.

Aktivste Mietergruppe in Frankfurt war nach einem verhaltenen Jahresstart auch 2017 wie erwartet der Bankensektor mit einem Umsatzanteil von mehr als 20 %, wengleich sich Abschlüsse internationaler Banken im Zuge des Brexit in den letzten 12 Monaten noch wenig bemerkbar machten. Beratungsunternehmen sicherten sich mit einem Ergebnis von mehr als 115.000 m² Platz 2 der wichtigsten Branchen. Drittstärkste Branche war 2017 der Bau- und Immobiliensektor. Die Immobilienbranche konnte dabei ihren Umsatz im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppeln. Beigetragen zu diesem herausragenden Ergebnis haben vor allem Abschlüsse von Co-working-Anbietern und Business Centern. Marktprägend waren hier im vergangenen Jahr insbesondere die Anmietungen von WeWork im Bankenviertel.

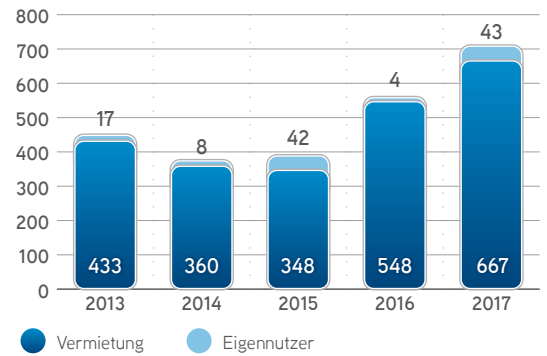
Mieten

Die Spitzenmiete verzeichnete aufgrund einiger Anmietungen in Top-Objekten bzw. Projektentwicklungen im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um ca. 9 % auf 41,00 €/m². 2017 wurde damit erstmals seit 2001 wieder die Grenze von 40,00 €/m² überschritten. Auch die Durchschnittsmiete folgte dem Aufwärtstrend und stieg im Vergleich zu 2016 ebenfalls um ca. 7 % auf 20,00 €/m².

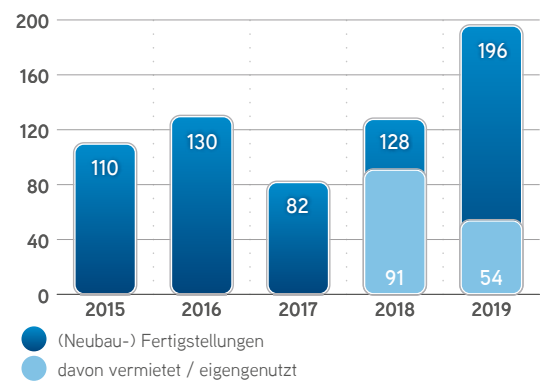
Angebot und Leerstand

In beeindruckender Weise hat sich 2017 auch der Leerstandsabbau fortgesetzt. Die Leerstandsquote sank im Vergleich zum Vorjahr um 160 Basispunkte auf 9,6 %. Zum Jahresende standen mit rund 1,1 Mio. m² knapp 184.000 m² weniger für die Anmietung zur Verfügung als Ende 2016. Besonders deutliche Rückgänge verzeichneten zentrale Lagen. So lag die Leerstandsquote im Bankenviertel zum Jahresende bei nur noch 7,8 %. Damit hat sich das kurzfristig verfügbare Flächenvolumen in diesem Teilmarkt im Vergleich zu 2016 nahezu halbiert.

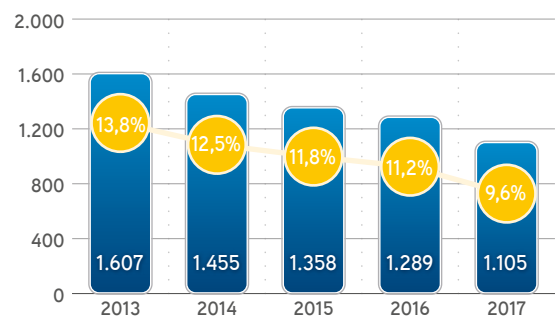
Büroflächenumsatz in 1.000 m²



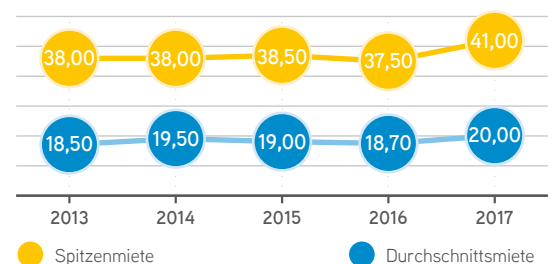
Büroflächenfertigstellung (in 1.000 m²)



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



Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)



Entwicklungsschwerpunkte

Im Kontrast zur geringer werdenden Flächenverfügbarkeit stehen die Fertigstellungszahlen. So sind die nur rund 82.200 m² in 2017 fertiggestellten Büroflächen bereits komplett durch Mieter oder Eigennutzer belegt. 2018 wird das Fertigstellungsvolumen nach aktuellem Stand mit rund 127.600 m² zwar ansteigen, jedoch ist auch hier mit rund 72 % ein Großteil der hinzukommenden Flächen schon vermietet. Erst 2019 werden mit den Entwicklungen ‚OMNITURM‘ und ‚Marieninsel‘ weitere große Flächen dem Markt zugeführt, wobei auch für diese Produkte bereits eine große Nachfrage registriert wird.

Fazit und Prognose

Der Bürovermietungsmarkt profitierte 2017 von einer hohen branchenübergreifenden Nachfrage und konnte ein weit überdurchschnittliches Ergebnis erzielen. Auch für 2018 sind die Vorzeichen weiterhin gut: So wird die moderate Bautätigkeit den Nachfrageschwerpunkt in Bestandsgebäude lenken, was zu einer Fortsetzung des Leerstandsabbaus führen dürfte. Sofern die Fokussierung vieler Nutzer auf zentrale Lagen auch 2018 ungebrochen anhält, sind weitere Anstiege der Durchschnittsmieten realistisch.

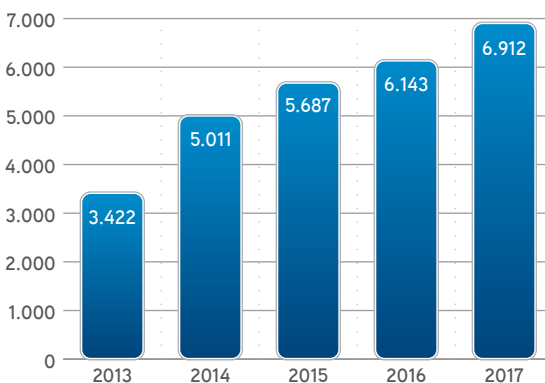
Fast Facts		
INVESTMENT FRANKFURT	2017	2016
Transaktionsvolumen in Mio. €	6.912	6.143
Portfoliotransaktionen	12 %	24 %
Internationale Käufer	43 %	44 %
Internationale Verkäufer	20 %	17 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro: 88 %	Büro: 90 %
Spitzenrendite Büro	3,30 %	4,20 %

Investment Gewerbeimmobilien

Transaktionsvolumen

Auf dem gewerblichen Immobilienmarkt von Frankfurt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei wurden 2017 gut 6,9 Mrd. € investiert. Das gewerbliche Transaktionsvolumen übertraf mit diesem Ergebnis das bereits starke Vorjahr nochmals um rund 13 %. Im achten Jahr in Folge setzte sich somit der Wachstumstrend am Markt weiter fort. Markttreiber waren auch 2017 wieder Mega-Deals mit einem Volumen von mehr als 100 Mio. €. Insgesamt wurden in dieser Größenklasse in den vergangenen 12 Monaten 16 Abschlüsse registriert, die fast die Hälfte des erzielten Transaktionsvolumens auf sich vereinten. Beigetragen zum guten Ergebnis haben dabei diverse Hochhaus-Deals, beispielsweise des Japan Centers oder der Türme T8 und T11 an der Taunusanlage. Herausragend war diesbezüglich vor allem der Kauf des Tower 185 durch Deka Immobilien. Mit einem Volumen von rund 775 Mio. € stellte dieser Abschluss die mit Abstand größte Einzeltransaktion des Jahres dar.

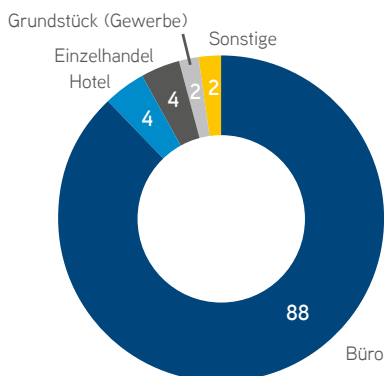
Transaktionsvolumen (in Mio. €)



Angebot und Nachfrage

Büroimmobilien behaupteten sich auch 2017 als mit Abstand begehrteste Assetklasse am Frankfurter Markt. Auf das Bürosegment entfielen rund 88 % des Investitionsvolumens bzw. in Summe gut 6 Mrd. €. Nur einstellige Umsatzanteile erreichten die Assetklassen Hotel und Einzelhandel. Der Verkauf des Geschäftshauses ‚Upper Zeil‘ während der Bauphase an Sigma im Rahmen eines Portfolio-Deals war der einzige Abschluss unter den Top-10-Deals, der nicht dem Bürosegment zuzurechnen war.

Immobilientypen (Transaktionsvolumen Anteil in %)



Offene Immobilienfonds und Spezialfonds führen mit einem Transaktionsvolumen von gut 1,8 Mrd. € und einem Marktanteil von mehr als 26 % die Spitze der aktivsten Investorengruppen an. Zur Top-Platzierung hat maßgeblich der Kauf des Tower 185 durch verschiedene Fonds der Deka beigetragen. Vermögensverwalter folgen mit einem Umsatzvolumen von gut 1,4 Mrd. € auf Platz 2. Sie agierten dabei wie bereits in den Vorjahren häufig im Auftrag internationaler Investoren. Drittstärkste Käufergruppe waren mit deutlichem Abstand Immobilien AGs mit rund 790 Mio. € Anlagevolumen.

Auch auf der Verkäuferseite ergibt sich ein ähnliches Bild mit Immobilienfonds und Vermögensverwaltern auf den beiden ersten Plätzen der aktivsten Marktteilnehmer. Eine wesentliche Rolle spielten hier in den vergangenen 12 Monaten auch Projektentwickler, die die aktuelle Marktsituation nutzten und sich von Immobilien in Höhe von knapp 960 Mio. € trennten. Damit beanspruchten sie Platz 3 der aktivsten Verkäufer für sich.

Räumlich konzentrierte sich das Marktgeschehen mit einem Umsatzanteil von fast 25 % wie in den Vorjahren auf das Bankenviertel. Auffällig war aber auch 2017 ein sich fortsetzender Bedeutungsgewinn von Teillagen außerhalb des CBD. So waren nur zwei der fünf größten Abschlüsse im Bankenviertel lokalisiert. Vom Produktmangel in den Top-Lagen profitierten daher auch periphere Lagen wie beispielsweise Niederrad und Eschborn, wo die Vorjahresergebnisse jeweils deutlich übertroffen wurden.

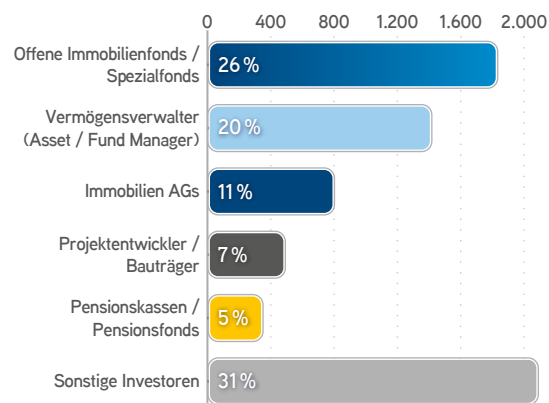
Renditen

Folge der seit Jahren andauernden Hochstimmung auf dem Investmentmarkt war ein weiteres Absinken der Renditen: So ist die (Brutto-)Spitzenrendite für Büroimmobilien im CBD im Vergleich zum Vorquartal um 50 Basispunkte auf 3,30 % gesunken. In Stadteillagen wurden zum Jahresende Spitzenrenditen von 4,20 % erzielt. Eine starke Renditekompression zeigte sich auch bei modernen Logistikimmobilien, was sich in einem erneuten Rückgang der Spitzenrendite auf 4,65 % äußert.

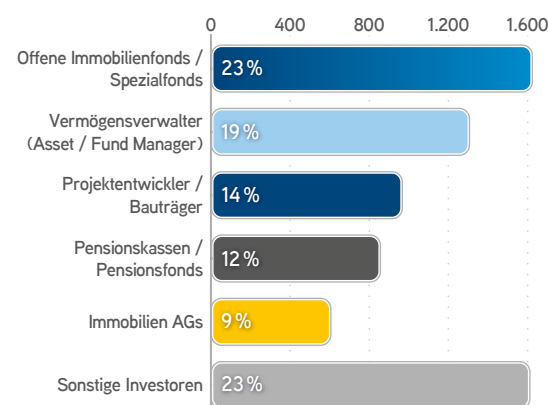
Fazit und Prognose

Die guten Rahmenbedingungen, auch auf dem Büovermietungsmarkt, werden dem Frankfurter Investmentmarkt auch künftig weiter Schwung verleihen. Trotz des weiterhin vorherrschenden Produktmangels und stark steigenden Preisen wird daher auch 2018 eine hohe Dynamik auf dem Markt erwartet. Hierzu werden einige großvolumige Transaktionen beitragen, die sich bereits in der Pipeline befinden.

Käufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Verkäufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Laura Müller

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



City Facts	
HAMBURG	
Einwohnerzahl in 1.000	1.861
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	949
Arbeitslosenquote in %	6,5
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	24.241

Fast Facts		
BÜROVERMIETUNG HAMBURG	2017	Veränderung ggü. Vorjahr
Flächenumsatz	622.000 m ²	13,7 %
Vermietungsumsatz	583.500 m ²	19,0 %
Spitzenmiete	26,00 €/m ²	0,0 %
Durchschnittsmiete	15,40 €/m ²	2,0 %
Leerstandsquote	4,5 %	-50 bp*
Flächenbestand	13,75 Mio. m ²	1,2 %

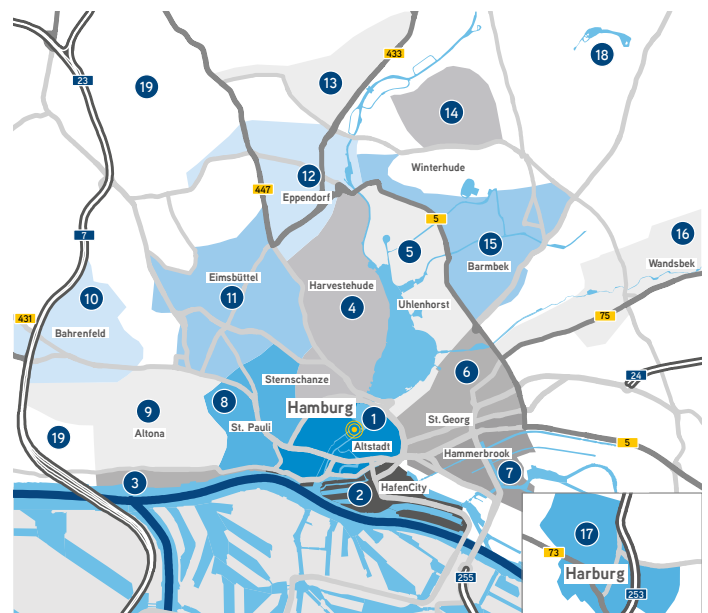
Erzielte Mietpreisspannen		
HAMBURG	Spanne in €/m ²	Durchschnitt in €/m ²
1 City	13,00-26,00	19,40
2 Hafencity	13,50-24,00	19,00
3 Hafencityrand	14,50-22,00	17,60
4 Alster West	13,50-22,50	17,50
5 Alster Ost	12,00-20,00	17,10
6 St. Georg	11,00-17,50	15,00
7 City Süd	8,50-15,60	11,90
8 St. Pauli	10,00-23,50	15,50
9 Altona	11,00-17,00	13,50
10 Bahrenfeld	8,00-14,50	12,00
11 Eimsbüttel	10,00-16,00	11,50
12 Eppendorf	10,00-17,50	12,50
13 Am Flughafen	8,00-12,50	9,70
14 City Nord	8,00-15,00	10,80
15 Barmbek	9,00-16,00	12,50
16 Wandsbek	8,00-15,90	9,50
17 Harburg	8,50-13,50	9,80
18 Peripherie Ost	6,50-13,50	9,50
19 Peripherie West	7,50-12,00	9,60

*) Basispunkte

Bürovermietung

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz am Hamburger Büromarkt belief sich zum Ende des Jahres 2017 auf rund 622.000 m² und überschritt damit die prognostizierte Marke von 600.000 m². Das Endergebnis konnte somit auch das sehr gute Vorjahresergebnis von 547.300 m² um rund 14 % übertreffen. Im Vergleich zum Flächenumsatz der vergangenen fünf Jahre lag der Flächenumsatz in 2017 gut 16 % höher. Auffällig im Jahresverlauf 2017 war vor allem der Flächenumsatz durch Großanmietungen über 10.000 m², die das Ergebnis in die Höhe katapultierten. Darunter fiel die Interimsanmietung der Universität am Überseering 35 (City Nord) im ersten Quartal mit circa 20.000 m² sowie die Anmietungen vom Verlagshaus Gruner+Jahr am Hannoverschen Bahnhof (HafenCity) und von Olympus an der Wendenstraße (City Süd) mit je über 30.000 m² Bürofläche.



Zudem fand der Baustart für die Erweiterung des Unternehmenssitzes von Jungheinrich am aktuellen Standort im Friedrich-Ebert-Damm 129 (Barmbek) statt. Der Neubau wird rund 15.000 m² umfassen. In Summe vereinten diese vier Abschlüsse rund ein Sechstel des in 2017 erzielten Flächenumsatzes. Allerdings fiel lediglich der Erweiterungsbau in das vierte Quartal 2017. Hier trugen vor allem Anmietungen in der Größenordnung 2.000 bis 5.000 m² zum starken Jahresabschluss bei.

Mieten

Die ungebrochen hohe Nachfrage am Hamburger Büromarkt führte im Jahresverlauf 2017 zu Veränderungen im Mietniveau: Der durchschnittliche Mietpreis kletterte binnen eines Jahres von 15,10 €/m² auf 15,40 €/m² und erfuhr somit eine Steigerung von rund 2 %. Auch in 2018 wird ein Anstieg bei anhaltend hoher Nachfrage nicht ausbleiben.

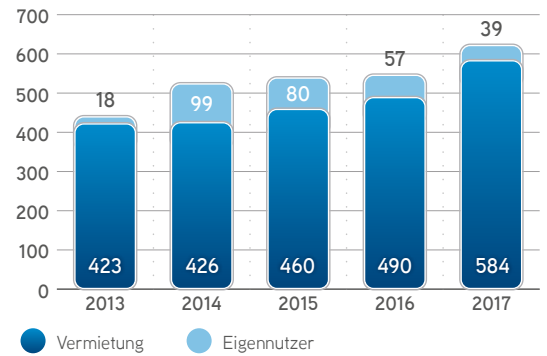
Bereits jetzt rufen in der City sowie HafenCity mehr als die Hälfte aller Anmietungen größer 1.000 m² einen Mietpreis von über 20,00 €/m² auf. Zusammen mit der City Süd bilden die City und HafenCity die nachfragestärksten Teilmärkte Hamburgs, sodass vor allem in diesen ein weiterer Anstieg des Mietniveaus zu erwarten ist. Die Spitzenmiete von der Hansestadt befindet sich seit Ende 2016 auf dem konstanten Niveau von 26,00 €/m². Im Zuge der Vermarktung von Neubauflächen, insbesondere in der HafenCity und City, kann es auch hier zu einer Erhöhung im Jahresverlauf 2018 kommen.

Angebot und Leerstand

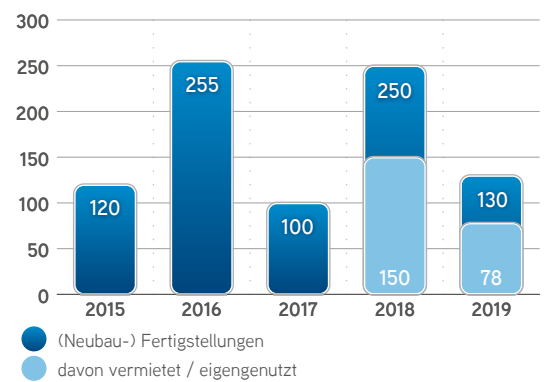
Das Angebot an Büroflächen nahm insbesondere die Branche Information und Telekommunikation in Anspruch. Maßgeblich trug zum Branchenanteil von 17 % die Anmietung vom Verlagshaus Gruner+Jahr bei. Zweitstärkste Branche waren mit einem Anteil von 14 % am Flächenumsatz die Beratungsunternehmen, welche traditionell auf Platz 1 zu finden sind. Ebenfalls 14 % der Anmietungen kamen aus der Branche Verarbeitendes Gewerbe. Gefolgt von der Bau- und Immobilienbranche mit rund 13 %. Innerhalb dieser war mehr als die Hälfte des Flächenumsatzes auf Business Center und Coworking Spaces zurückzuführen. Unter anderem hat sich Regus (Spaces) im Kallmorgen Tower an der Willy-Brandt-Straße 23 rund 7.200 m² gesichert.

Durch die regen Vermietungsaktivitäten bezifferte sich das Angebot der Hansestadt zum Jahresende auf 625.000 m². Die Leerstandsquote sank innerhalb eines Jahres um 50 Basispunkte, von 5,0 % auf 4,5 % – und gewann dadurch wieder an Dynamik, nachdem diese sich im Jahresverlauf 2016 auf dem konstanten Level von 5,0 % bewegte. In 2018 wird die Leerstandsquote aufgrund der hohen Nachfrage aller Voraussicht nach weiter fallen.

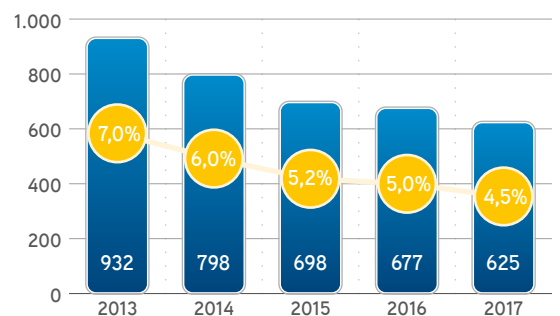
Büroflächenumsatz in 1.000 m²



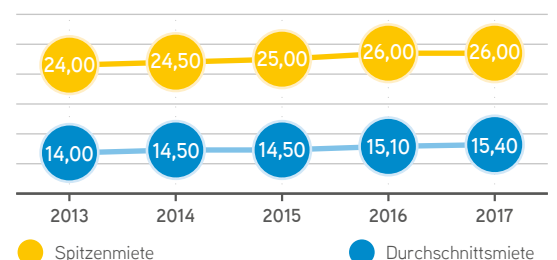
Büroflächenfertigstellung (in 1.000 m²)



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



Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)



Entwicklungsschwerpunkte

Die Pipeline für 2018 beläuft sich auf rund 250.000 m². Allen voran werden neue Objekte in der Hafencity dem Markt zugeführt, wie zum Beispiel das Watermark und Shipyard. Gerade in der Hafencity waren in der Vergangenheit risikofreudige Projektentwickler, die spekulativ mit dem Bau neuer Bürogebäude begannen, zu beobachten. Die anhaltend hohe Nachfrage, insbesondere nach modernen Büroflächen, lässt das Risiko von Leerständen erwartungsgemäß gen Null gehen. Die Nutzer schätzen zunehmend die Lage und Infrastruktur der Hafencity und sehen diesen Teilmarkt nicht nur als Ausweichoption aufgrund des raren Flächenangebotes in der City.

Fazit und Prognose

Der Bürovermietungsmarkt Hamburg kann auf ein starkes Umsatzergebnis zurückblicken: In 2017 wurden sowohl der durchschnittliche Flächenumsatz der letzten zehn Jahre um rund 23% als auch der durchschnittliche Flächenumsatz der letzten fünf Jahre um rund 16% übertroffen. Der Boom am Hamburger Büromarkt hält damit, nicht zuletzt aufgrund der soliden wirtschaftlichen Verfassung am Arbeitsmarkt, weiter an. Auch wenn noch keine Anzeichen für ein Abflachen der Dynamik zu sehen sind, wird sich voraussichtlich der in 2017 erzielte Flächenumsatz in diesem Jahr nicht wiederholen. Ein Ergebnis von über 500.000 m² scheint aber dennoch realistisch.

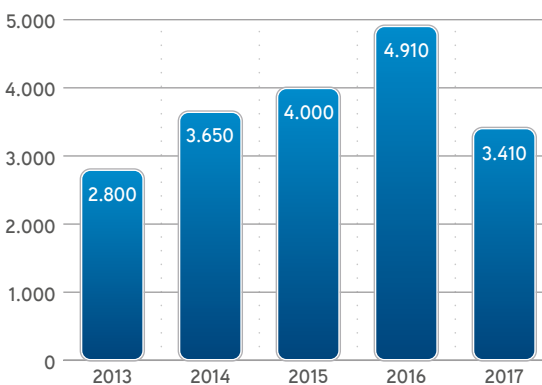
Fast Facts		
INVESTMENT HAMBURG	2017	2016
Transaktionsvolumen in Mio. €	3.410	4.910
Portfoliotransaktionen	37%	29%
Internationale Käufer	43%	36%
Internationale Verkäufer	29%	10%
Wichtigste Nutzungsart	Büro: 67%	Büro: 70%
Spitzenrendite Büro	3,30%	3,50%

Investment Gewerbeimmobilien

Transaktionsvolumen

Das Transaktionsvolumen am gewerblichen Immobilienmarkt in Hamburg erzielte ein Ergebnis von 3,4 Mrd. €. Somit lag das Transaktionsvolumen rund 17% über dem langjährigen Durchschnitt der letzten 10 Jahre, aber rund 31% unter dem Rekordjahr 2016 mit einem Transaktionsvolumen von 4,9 Mrd. €. Das Ergebnis in 2017 ist auf ein sehr starkes Abschlussquartal mit einem Volumen von über 1,4 Mrd. €, verteilt auf 36 Transaktionen, zurückzuführen. Primär fielen zwei Objekte des bundesweiten Signa-Portfolios im jeweils dreistelligen Millionenbereich stark ins Gewicht. Mit dem Erwerb der Alsterarkaden und des Kaufmannshauses im Citygebiet konnte die Signa Holding zwei Hamburger Core-Immobilien von der RFR Holding GmbH in ihr Portfolio übernehmen. Die Ruhe am Hamburger Investmentmarkt im ersten Dreivierteljahr in 2017 ging damit in eine spektakuläre Jahresendralley über.

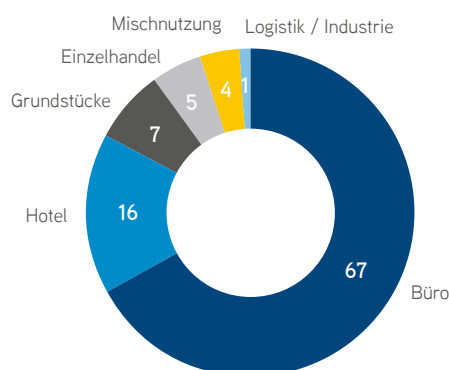
Transaktionsvolumen (in Mio. €)



Angebot und Nachfrage

Der Produktmangel am Markt, insbesondere von Core-Objekten in der City, limitierte ein noch höheres Transaktionsvolumen in der Hansestadt. Insgesamt wurden fünf Transaktionen über 100 Mio. € registriert: Im Teilmarkt Hafencity wurde das Hafencity Gate aus dem Odin-Portfolio der Orion Capital Managers an die Patrizia AG veräußert. Außerdem wechselten das Hotel Radisson Blue an der Marseiller Straße 2 (rund 200 Mio. €, Alster West), die Kaisergalerie an den Großen Bleichen 31 (rund 170 Mio. €, City) sowie die beiden Objekte aus dem Signa-Portfolio im Citygebiet (Alsterarkaden, Kaufmannshaus) die Besitzer. Die drei Großinvestments in der City machten mehr als 50% des Transaktionsvolumens im Teilmarkt aus.

Immobilientypen (Transaktionsvolumen Anteil in %)



In 2017 vereinte, wie in den letzten Jahren, die Assetklasse Büro rund zwei Drittel (67%) des Transaktionsvolumens auf sich. Weit abgeschlagen, belegte der Hotelsektor mit einem

Marktanteil von rund 16 % Rang 2. Des Weiteren waren Grundstücksverkäufe mit einem Anteil von rund 7 % am Markt den Einzelhandelsimmobilien überlegen, welche mit rund 5 % nur einen geringen Marktanteil aufwiesen. Gemischt genutzte Objekte waren zu einem Anteil von 4 % am Transaktionsgeschehen beteiligt. Industrie- und Logistikverkäufe blieben folglich nahezu aus in der Hansestadt.

Das meiste Kapital investierten Asset-Manager am Hamburger Markt für gewerbliche Immobilien. Rund 22 % verbuchte diese Käufergruppe für sich. An zweiter Stelle platzierten sich die offenen und Spezialfonds, mit einem Anteil von rund 18 %. Die Immobilien AGs folgten mit einem Anteil von rund 17 %. Auf Verkäuferseite spiegelte sich der erste Rang, denn auch hier waren die Asset-Manger die aktivste Gruppe am Markt – mit einem Anteil von rund 23 %. Opportunity und Equity Fonds verkauften rund 21 % des Transaktionsvolumens, Projektentwickler bzw. Bauträger rund 16 %.

Hamburger Immobilien waren in 2017 nicht nur auf nationaler, sondern auch auf internationaler Bühne gefragt. Internationale Investoren erlangten einen Anteil von 43 %. Das Kapital kam vor allem aus den Nachbarstaaten Österreich, Schweiz und Frankreich sowie Norwegen, Großbritannien und den USA. Asiatisches Kapital, das 2017 bundesweit stärker angelegt wurde als in den Vorjahren, konnte bisher noch nicht im großen Stil in der Hansestadt platziert werden. Auf internationaler Verkäuferseite lag der Anteil am Transaktionsvolumen bei rund 29 %.

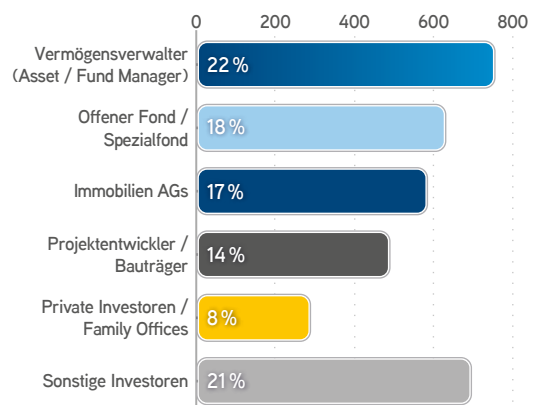
Renditen

Alle Assetklassen verzeichneten binnen eines Jahres deutliche Renditekompressionen, am stärksten veränderte sich die Spitzenrendite von Logistikimmobilien. Die Rendite fiel hier um 85 Basispunkte, von 5,50 % auf 4,65 %. Die Spitzenrendite von 1a-Büro sowie 1a-Geschäftshäusern korrigierte sich um jeweils 20 Basispunkte nach unten, sodass gegenwärtig im Bürosegment Renditen von 3,30 % und für Geschäftshäuser von 3,20 % erzielbar sind. Sowohl der Angebotsmangel, insbesondere an Core-Objekten in der Innenstadt, als auch die fortwährende Niedrigzinspolitik der Zentralbanken lassen die Renditen zunehmend unter Druck stehen. Daher sinken diese nicht nur mehr im CBD, sondern auch in den umliegenden Teilmärkten, wie der City Süd und in St. Georg, deutlich.

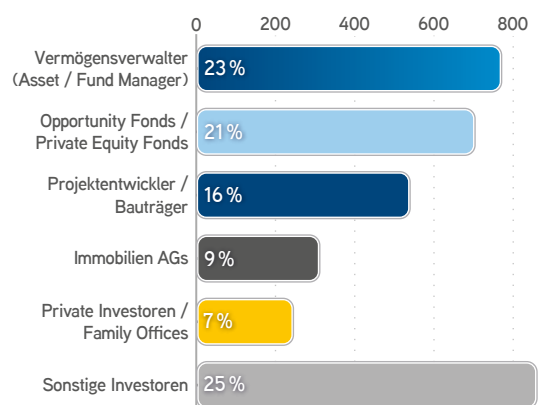
Fazit und Prognose

Der Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien in Hamburg befindet sich trotz des Produktmangels in einer guten Verfassung. Auch die ungebrochen hohe Nachfrage am Bürovermietungsmarkt begünstigt die Situation für Investoren. Mit Blick auf die Pipeline stehen einige Forward Deals sowie großvolumige Abschlüsse für das Jahr 2018 an, sodass das Transaktionsvolumen aller Voraussicht nach wieder die 4,0 Mrd. €-Marke erreichen wird.

Käufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Verkäufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Corinna Nürnberger

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



City Facts	
KÖLN	
Einwohnerzahl in 1.000	1.082
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	553
Arbeitslosenquote in %	8,1
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	24.370

Fast Facts		
BÜROVERMIETUNG KÖLN	2017	Veränderung ggü. Vorjahr
Flächenumsatz	302.000 m ²	-20,5%
Vermietungsumsatz	274.000 m ²	-24,8%
Spitzenmiete	21,50 €/m ²	2,2%
Durchschnittsmiete	12,90 €/m ²	8,9%
Leerstandsquote	4,0%	-100bp*
Flächenbestand	7,85 Mio. m ²	0,2%

Erzielte Mietpreisspannen		
KÖLN	Spanne in €/ m ²	Durchschnitt in €/ m ²
1 City	10,50-23,50	16,50
2 Rheinufer	11,50-22,00	16,20
3 Deutz	9,50-21,50	16,00
4 Köln-Ost	8,50-14,00	12,50
5 Ossendorf / Niehl	7,00-12,50	10,50
6 Ehrenfeld / Braunsfeld	7,00-14,00	11,70
7 Köln West	8,00-12,00	10,00
8 Köln Nord	6,50-9,00	8,00
9 Sülz/Lindenthal/Klettenburg	9,50-16,00	12,50
10 Köln-Süd	9,00-12,50	11,10
11 Airport / Porz	8,50-11,50	10,40

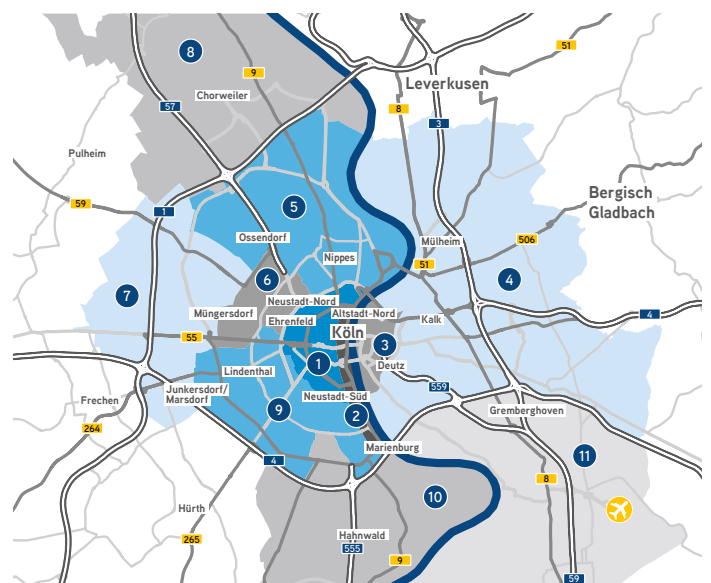
*) Basispunkte

Bürovermietung

Flächenumsatz

Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Köln zeigte im Jahr 2017 ein überdurchschnittliches Ergebnis mit einem Büroflächenumsatz (inklusive Eigennutzer) von 302.000 m². Der 10-Jahres-Durchschnitt (261.000 m²) wurde damit um rund 16 % übertroffen. Anzumerken ist, dass das Ergebnis erwartungsgemäß deutlich unter dem Resultat des Vorjahres (minus 21%) blieb, denn 2016 floss die Großvermietung von circa 60.000 m² in der Projektentwicklung für die Zurich Versicherung in der MesseCity im Teilmarkt Deutz mit in die Statistik ein.

Auch im Jahr 2017 hatte die Branche Öffentliche Verwaltung einen maßgeblichen Anteil am Kölner Flächenumsatz. So ist beispielsweise als größte Anmietung des Jahres die Vermietung von knapp 19.000 m² Bürofläche an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zu nennen. Die angemieteten Flächen werden dabei durch das Bundesamt für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben genutzt. Bei der angemieteten Immo-



bilie handelt es sich um die Von-Gablenz-Straße 2-6, die bis Ende 2017 von der Lufthansa genutzt wurde. Der zweitgrößte Flächenumsatz entfällt auf den Eigennutzer Strabag. Auf dem Areal des bisherigen Standortes Siegburger Straße 241 entsteht ein Neubau mit rund 17.000 m² Bürofläche. Zudem sorgte die Lufthansa schon zu Jahresbeginn 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. Bemerkenswert ist des Weiteren im vierten Quartal ein Großabschluss von einem Anbieter für Co-Working-Flächen, Design Offices. In der Tunisstraße 19-23 wurden rund 9.300 m² Bürofläche in bester Kölner Innenstadtlage angemietet. Die Flächen sollen für die künftige Nutzung umfangreich umgebaut werden.

Des Weiteren brachte das abgelaufene Jahr beim Flächenumsatz ein sehr diversifiziertes Branchenbild zu Tage. Neben der bereits erwähnten Branche Öffentliche Verwaltung und Verbände, auf die knapp 15 % des Flächenumsatzes entfiel, bewegten sich die beiden Branchen Bau und Immobilien sowie Information und Telekommunikation auf einem ähnlich hohen Umsatzniveau. Nur mit einem geringen Abstand folgen bereits die Branchen Handel sowie Tourismus und Verkehr.

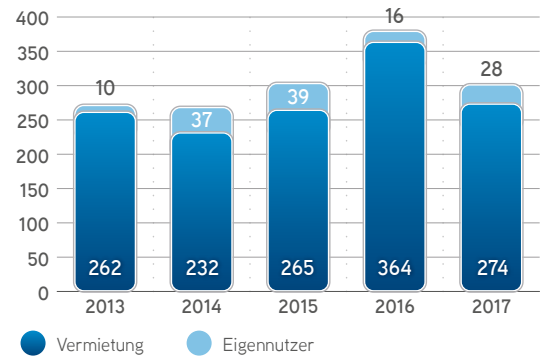
Mieten

Nachdem die Durchschnittsmiete für das Kölner Stadtgebiet zur Jahresmitte 2016 nach fünf Jahren mit steigender Entwicklung erstmals wieder einen leichten Rückgang hinnehmen musste, war in den zurückliegenden 18 Monaten wieder ein stetiger, deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr beträgt der Zuwachs fast 9% - die gewichtete Durchschnittsmiete liegt damit nun bei 12,90 €/m². Ein gleicher Trend, wenn auch in etwas abgeschwächter Form, lässt sich für die zurückliegenden Quartale auch bei der Spitzenmiete in der Domstadt festhalten. Diese konnte im Vergleich zum Jahresende 2016 um gut 2% zulegen und notiert aktuell bei 21,50 €/m².

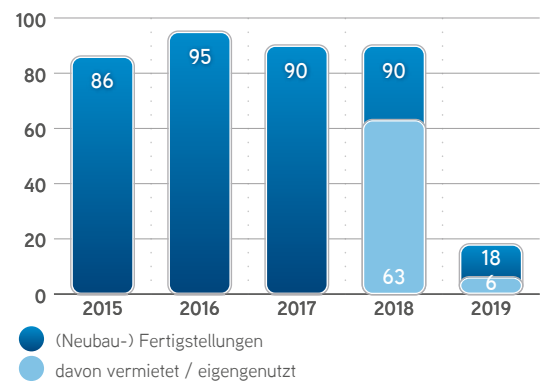
Angebot und Leerstand

Durch die guten Vermietungsleistungen ist der Leerstand in Köln zum Jahresende hin nochmals deutlich gesunken. Zum Ablauf des Jahres waren nur noch rund 314.000 m² kurzfristig verfügbar, etwa 80.000 m² weniger als ein Jahr zuvor. Dies entspricht einer aktuellen Leerstandsquote von 4,0%. Der Leerstand ist damit bereits seit 2010 konstant rückläufig. Für Flächensuchende im Segment unterhalb von 1.000 m² ist noch ein ausreichendes Angebot an potenziellen Mietobjekten vorhanden, dagegen sind für Flächen ab 1.000 m² die Möglichkeiten erheblich limitiert, insbesondere wenn ein sehr hochwertiger Objektstandard gewünscht wird.

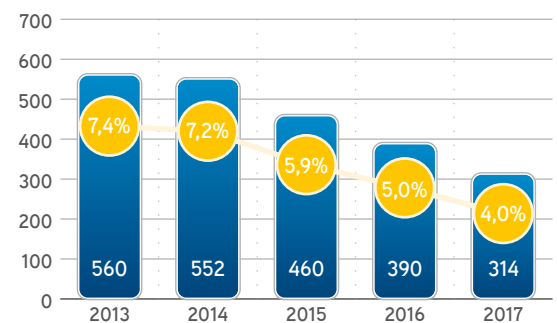
Büroflächenumsatz in 1.000 m²



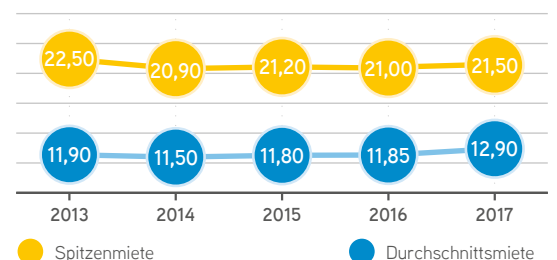
Büroflächenfertigstellung (in 1.000 m²)



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



Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)



Entwicklungsschwerpunkte

Das größte Entwicklungspotenzial 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, das auch Gewerbeflächen bieten soll, entwickelt werden.

Fazit und Prognose

Das Jahr 2017 hat mit etwas mehr als 300.000 m² Flächenumsatz ein überdurchschnittliches Ergebnis abgeliefert. Es ist zu erwarten, dass der Kölner Markt auch 2018 an dieses Resultat anknüpfen kann und im Bereich zwischen 280.000 und 300.000 m² Flächenumsatz landen wird. Sowohl bei der gewichteten Durchschnittsmiete als auch bei der Spitzenmiete sind Steigerungspotenziale in der Domstadt vorhanden, da der weiter voranschreitende Leerstandsabbau die Konkurrenzsituation der verfügbaren Flächen zunehmend verschärft.

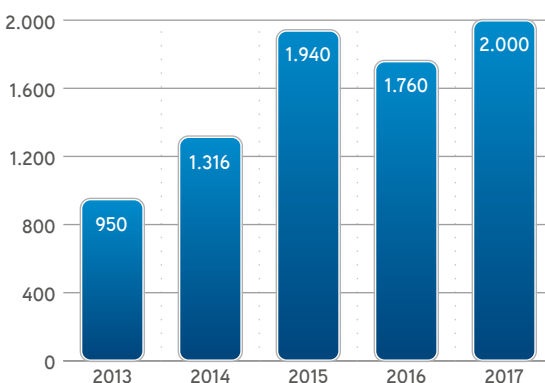
Fast Facts		
INVESTMENT KÖLN	2017	2016
Transaktionsvolumen in Mio. €	2.000	1.760
Portfoliotransaktionen	20%	17%
Internationale Käufer	40%	28%
Internationale Verkäufer	42%	18%
Wichtigste Nutzungsart	Büro: 50%	Büro: 77%
Spitzenrendite Büro	4,25%	4,50%

Investment Gewerbeimmobilien

Transaktionsvolumen

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt Köln wurde 2017 ein neues Rekordergebnis erzielt. Insgesamt wurden im Stadtgebiet 2,0 Mrd. € investiert. Damit wurde das Ergebnis des Vorjahres um 14 % und der Durchschnitt der letzten 10 Jahre sogar um 80 % übertroffen. Der bisherige Rekordwert aus 2015 lag bei 1,9 Mrd. €, sodass nun erstmalig die 2 Mrd. €-Marke erreicht wurde.

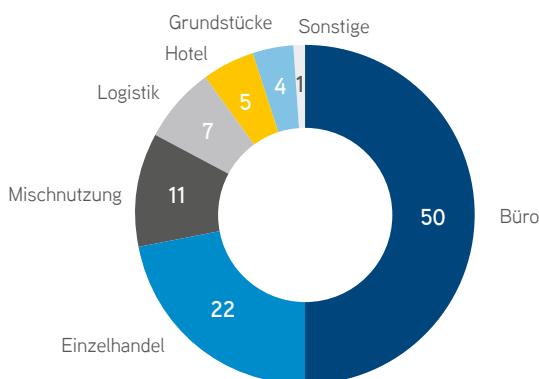
Transaktionsvolumen (in Mio. €)



Das Transaktionsvolumen wurde wesentlich von mehreren Großdeals getragen. So verkaufte die österreichische Immobilienfinanz bereits zu Jahresbeginn 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 Immobilienfinanz. Des Weiteren hat Swiss Life die ehemalige Kaufhof-Zentrale in der Leonhard-Tietz-Straße und ein von Momeni aufgelegter institutioneller Individualfonds das Deutsche-Bank-Ensemble (An den Dominikanern) im Bankenviertel erworben. Aber auch in Lagen außerhalb des Innenstadtbereichs fanden größere Transaktionen statt. So wurden beispielsweise 17 Immobilien des TechnologiePark Köln in Müngersdorf an Apollo Global Management veräußert.

Immobilientypen

(Transaktionsvolumen Anteil in %)



Zudem wurden insgesamt 16 Transaktionen im Volumenbereich zwischen 30 und 100 Mio. € registriert. Weitere acht Deals sind der Klasse zwischen 20 und 30 Mio. € zuzuordnen und eine Vielzahl von kleineren Transaktionen unter 20 Mio. € (27 Deals) komplettieren das Bild. Die räumliche Verteilung des Transaktionsvolumens konzentrierte sich insbesondere auf den Innenstadtbereich. Hier wurden rund 40 % des Transaktionsvolumens erzielt. In Summe entfielen zwei Drittel des Transaktionsvolumens auf Core und Core Plus Investments.

Angebot und Nachfrage

Nachdem sich der Kölner Investmentmarkt in der ersten Jahreshälfte durch eine relativ ausgewogene Verteilung des

Transaktionsvolumens auf die einzelnen Assetklassen auszeichnete, baute das Segment Büroimmobilien den Spitzenrang im weiteren Jahresverlauf wieder stärker aus. Insgesamt entfallen 50 % des Transaktionsvolumens auf die Assetklasse Büro. Dahinter folgen die Nutzungsarten Einzelhandel mit knapp 22 % sowie Mischnutzung mit rund 11 %. Auf die Nutzung Lager / Logistik entfallen 7 %. Hotelimmobilien und Gewerbegrundstücke komplettieren das Bild mit einem jeweiligen Anteil zwischen 4 und 5 %.

Die Käuferseite wurde stark von Immobilien AGs mit rund 640 Mio. € Transaktionsvolumen sowie den Offenen Immobilienfonds / Spezialfonds mit etwa 470 Mio. € geprägt. Zudem erzielten Versicherungen mit einem Volumen in der Größenordnung von rund 260 Mio. € einen nennenswerten Anteil am Transaktionsvolumen. Die höchste Anzahl der Abschlüsse ging ebenfalls auf das Konto der Immobilien AGs mit 12 Transaktionen. Auf der Verkäuferseite generierten Projektentwickler / Bauträger mit rund 480 Mio. € das höchste Transaktionsvolumen, gefolgt von Opportunity Fonds / Private Equity Fonds mit 370 Mio. € sowie Geschlossene Immobilienfonds mit gut 340 Mio. €.

Internationale Investoren zeigten auch in 2017 eine hohe Marktaktivität. Sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite lag ihr Anteil am Transaktionsvolumen jeweils um 40 %. Als Schwerpunkte der Herkunftsländer von Investoren auf der Käuferseite sind die USA, Großbritannien, Schweiz und Israel zu nennen.

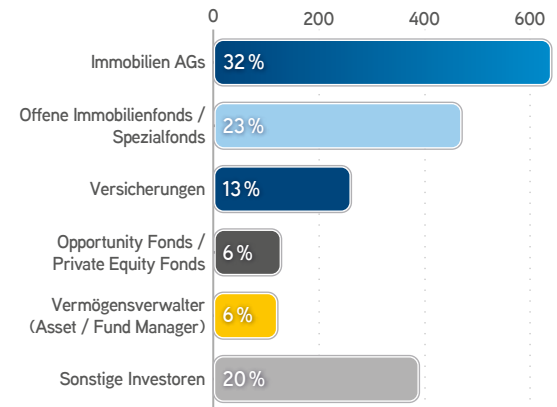
Renditen

Die Spitzenrendite für Büroimmobilien in der Domstadt hat sich im Jahresverlauf auf 4,25 % reduziert. Im Vergleich zum Jahresende 2016 ist damit ein Rückgang um 25 Basispunkte festzustellen. Eine weitere Renditekompression ist durchaus möglich – eine entsprechende Produktverfügbarkeit vorausgesetzt. High Street Retail Immobilien in bester Innenstadtlage werden weiterhin mit Spitzenrenditen von bis zu 3,50 % gehandelt und damit 70 Basispunkte niedriger als noch ein Jahr zuvor.

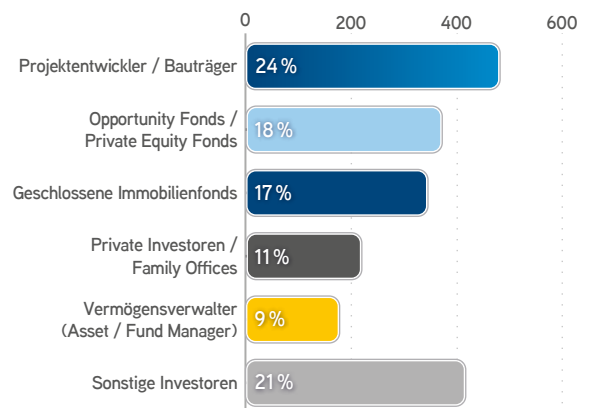
Fazit und Prognose

Getrieben durch mehrere Großtransaktionen konnte der Kölner Investmentmarkt eine neue Rekordmarke setzen. Aber auch abseits des großvolumigen Segmentes war eine Aktivität auf sehr hohem Niveau zu verzeichnen. In den zentralen Lagen liegt eine Produktknappheit vor, sodass zunehmend Alternativenprodukte in den Fokus der Investoren rücken. Für 2018 wird es aufgrund der Produktverfügbarkeit im großvolumigen Segment schwierig werden, nochmal an das neu aufgestellte Rekordergebnis heranzureichen. Dementsprechend ist zu erwarten, dass das Transaktionsvolumen im Stadtgebiet um die 1,5 Mrd. €-Marke liegen wird.

Käufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Verkäufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Lars Zenke

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



City Facts	
MÜNCHEN	
Einwohnerzahl in 1.000	1.543
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	843
Arbeitslosenquote in %	3,9
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	28.757

Fast Facts		
BÜROVERMIETUNG MÜNCHEN	2017	Veränderung ggü. Vorjahr
Flächenumsatz	984.200 m ²	26,0 %
Vermietungsumsatz	784.800 m ²	7,0 %
Spitzenmiete	35,60 €/m ²	2,0 %
Durchschnittsmiete	17,30 €/m ²	8,0 %
Leerstandsquote	2,4 %	-60 bp*
Flächenbestand	22,40 Mio. m ²	0,5 %

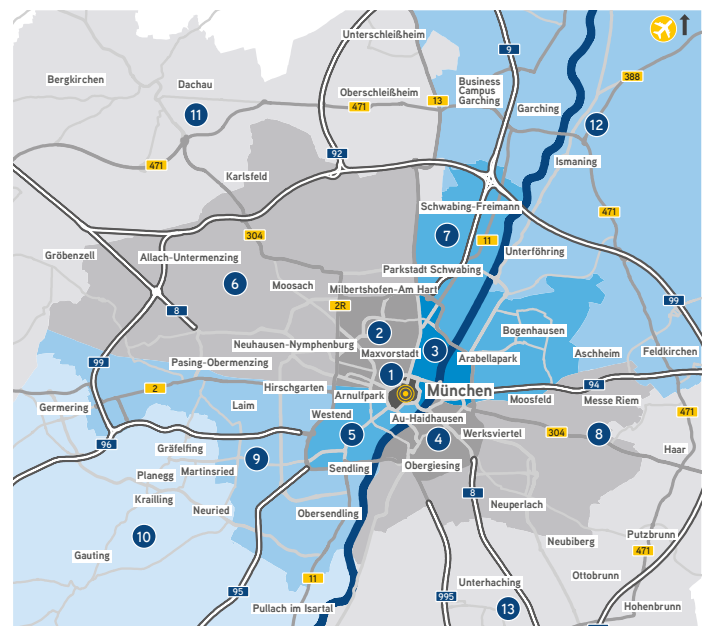
Erzielte Mietpreisspannen		
MÜNCHEN	Spanne in €/ m ²	Durchschnitt in €/ m ²
1 Zentrum	17,50-38,50	29,10
2 Zentrum Nord-West	12,50-36,00	22,50
3 Zentrum Nord-Ost	15,50-32,00	21,60
4 Zentrum Süd-Ost	11,00-26,50	18,20
5 Zentrum Süd-West	12,00-26,00	17,20
6 Stadt Nord-West	11,00-21,50	17,20
7 Stadt Nord-Ost	10,00-27,00	17,50
8 Stadt Süd-Ost	9,00-17,50	13,20
9 Stadt Süd-West	9,50-20,00	14,10
10 Umland Süd-West	9,50-16,00	12,70
11 Umland Nord-West	7,00-13,50	10,80
12 Umland Nord-Ost	7,50-14,00	10,80
13 Umland Süd-Ost	7,00-12,50	10,40

*) Basispunkte

Bürovermietung

Flächenumsatz

Der Münchner Büromarkt befindet sich weiterhin auf Rekordkurs. 2017 wurde ein Flächenumsatz von rund 984.200 m² erzielt, was dem höchsten Wert seit dem Jahr 2000 entspricht und ein Plus von 26 % im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Maßgeblich daran beteiligt waren Eigennutzer, die knapp 200.000 m² zum Gesamtumsatz beigetragen haben. Mehr als 150.000 m² steuerte die BMW AG mit der Erweiterung des FIZ und dem Neubau des Zentrum III in Freimann bei. Der reine Vermietungsumsatz ohne Eigennutzer lag bei 784.800 m², was einem Plus von 7 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Es wurden 25 Anmietungen größer 5.000 m² registriert. Insgesamt trugen Großanmietungen 28 % zum Vermietungsumsatz bei.



Mieten

Steigende Abschlussmieten im Stadtgebiet ließen die Durchschnittsmiete des Gesamtmarkts auf 17,30 €/m² steigen, dies entspricht einem Plus von 8 %. Die zunehmende Flächenknappheit heizt diese Entwicklung zusätzlich an. Im Stadtgebiet stieg die Durchschnittsmiete um 9 % auf 19,30 €/m², dem höchsten jemals registrierten Wert. Im Umland blieben die Mieten auf einem stabilen Niveau bei 11,00 €/m².

Die Spitzenmiete legt mit 2 % im Vergleich zum Vorjahr leicht auf 35,60 €/m² zu. Preise von mehr als 30,00 €/m² für hochwertige Flächen werden überwiegend innerhalb des Altstadtrings sowie in Hochhäusern erzielt.

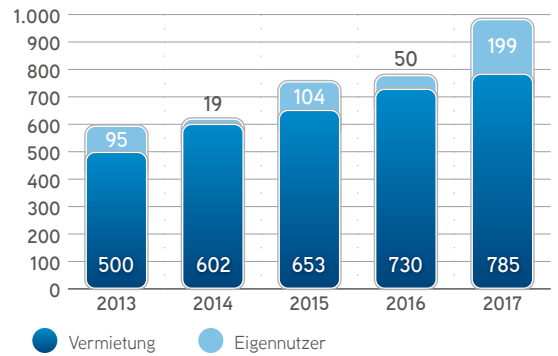
Angebot und Leerstand

Durch den hohen Flächenumsatz im Jahr 2017 ist der Büroflächenleerstand in München weiter rapide gesunken. Die Leerstandsquote liegt aktuell bei 2,4 %, was knapp 535.900 m² kurzfristig anmietbarer Bürofläche entspricht. Die Leerstandsquote innerhalb des Stadtgebiets beträgt 1,6 %. Für Mietinteressenten ist es dementsprechend zunehmend schwierig, geeignete Flächen zu finden. Insbesondere innerhalb des Mittleren Rings erreicht der Leerstand kritisch niedrige Werte, je nach Teilmarkt liegt die Leerstandsquote zwischen 0,4 und 1,8 %. Im Umland liegt die Quote zwar noch bei vergleichsweise höheren 4,5 %, doch auch hier sind in vielen Lagen hochwertige Flächen bereits Mangelware. Trotz der zunehmenden Flächenknappheit ist die Projektpipeline nur schwach gefüllt. 2017 wurden rund 163.800 m² bestandserhöhende Bürofläche fertiggestellt. Die Belegungsquote liegt bereits bei 93 %. In 2018 kommt zwar mit 217.500 m² mehr Bürofläche hinzu, dieser Wert liegt jedoch immer noch unter dem 10-Jahres-Durchschnitt. Die Belegungsquote liegt hier bei 47 %. 2019 legt die Fertigstellungspipeline mit voraussichtlich 350.000 m² deutlich zu, diese Flächen sind jedoch durch eine hohe Eigennutzerbautätigkeit bereits zu fast 80 % belegt.

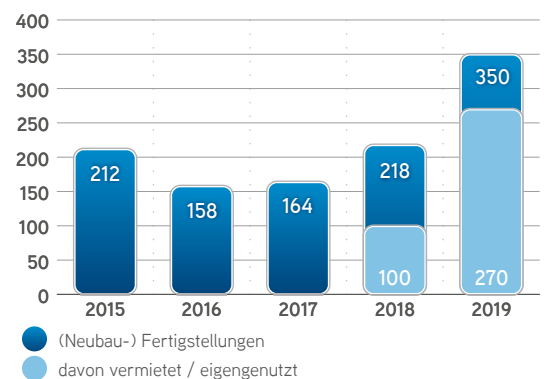
Entwicklungsschwerpunkte

Nachdem im ersten Halbjahr mit dem Kap West am Hirschgarten und dem MY.O in Laim zwei größere Projekte an der westlichen S-Bahn-Stammstrecke in Bau gegangen sind, wurden in der zweiten Jahreshälfte einige Entwicklungen im Münchner Osten angestoßen. Das Werksviertel wächst weiter, das HighriseOne steht kurz vor Fertigstellung und die Kernsanierung und Erweiterung des ATLAS ist in vollem Gange. Ende des Jahres fiel der Startschuss für die Entwicklung der Macherei in Berg am Laim. Auf einem ehemaligen Fabrikgelände entsteht ein urbanes Büro- und Gewerbequartier mit Industrie-Charakter. Bereits weit fortgeschritten ist der Bau der Bavaria Towers, die in der zweiten Jahreshälfte 2018 fertiggestellt werden. Spekulative Projekte bringen zwar etwas Entspannung auf dem knappen Büroflächenmarkt, angesichts der seit Jahren anhaltenden Büroflächenabsorption ist jedoch von keiner Entspannung auf der Angebotsseite auszugehen.

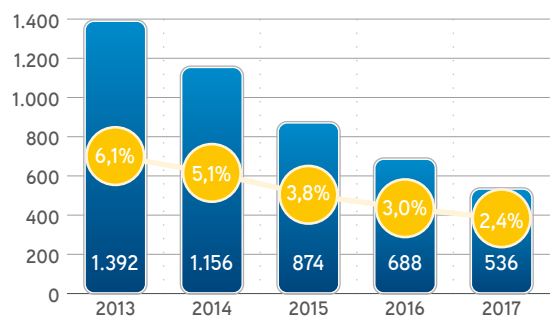
Büroflächenumsatz in 1.000 m²



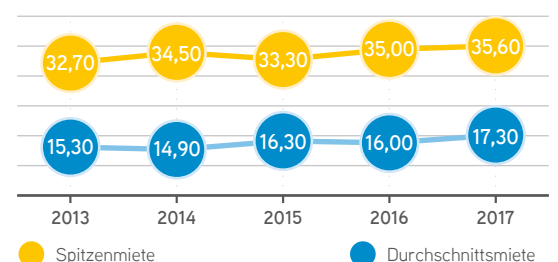
Büroflächenfertigstellung (in 1.000 m²)



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



Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)



Fazit und Prognose

Die Nachfrage nach Büroflächen in München ist ungebremst, die Flächen werden jedoch immer knapper und haben insbesondere im Stadtgebiet kritisch niedrige Werte erreicht. Für Großnutzer bieten Projektanmietungen häufig die einzige Möglichkeit, sich die Wunschfläche zu sichern. Dabei ist jedoch zu beachten, dass durchschnittlich mindestens drei Jahre Planungshorizont notwendig sind. Es gilt auch weiterhin, dass

spekulative Projekte mit an den Standort angepassten Vermietungskonzepten dem Markt sehr gut tun würden. Längerfristig besteht die Gefahr, dass die Möglichkeiten für Expansionen und Neuansiedlungen auf dem Münchner Büromarkt durch den zunehmenden Flächenmangel beeinträchtigt werden. Für 2018 ist wieder ein überdurchschnittlicher Flächenumsatz zu erwarten, der die Marke von 750.000 m² übertreffen kann, wobei abzuwarten ist, inwieweit die zunehmende Flächenknappheit eine bremsende Wirkung auf die Umsätze ausüben wird.

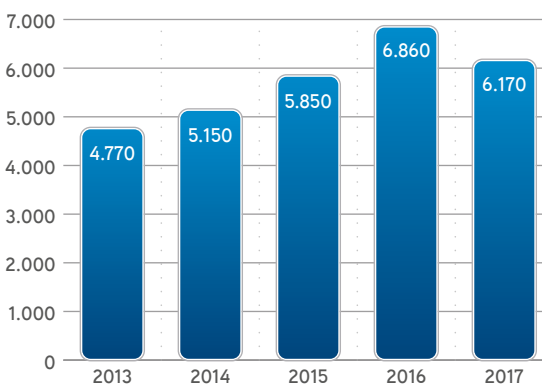
Fast Facts		
INVESTMENT MÜNCHEN	2017	2016
Transaktionsvolumen in Mio. €	6.170	6.860
Portfoliotransaktionen	17%	18%
Internationale Käufer	41%	33%
Internationale Verkäufer	33%	20%
Wichtigste Nutzungsart	Büro: 49%	Büro: 71%
Spitzenrendite Büro	3,20%	3,30%

Investment Gewerbeimmobilien

Transaktionsvolumen

In 2017 wurde auf dem Münchner Markt für Gewerbeimmobilien ein Transaktionsvolumen von etwa 6,2 Mrd. € umgesetzt. Damit wurde das langjährige Mittel zwar um etwa 50 % übertroffen, an das außerordentliche Ergebnis aus 2016 mit 6,8 Mrd. € konnte der Markt jedoch nicht anknüpfen. Ein Abflauen der Nachfrage ist jedoch nicht erkennbar, vielmehr ist der Rückgang einerseits auf den Produktmangel zurückzuführen, andererseits werden zahlreiche Großtransaktionen mit ins neue Jahr genommen und voraussichtlich im Frühjahr 2018 abgeschlossen. Insgesamt lässt sich eine hohe Marktaktivität über alle Assetklassen hinweg festhalten. Somit zählt der Münchner Markt weiterhin zu den Investmentzentren mit der höchsten Liquidität und Fungibilität.

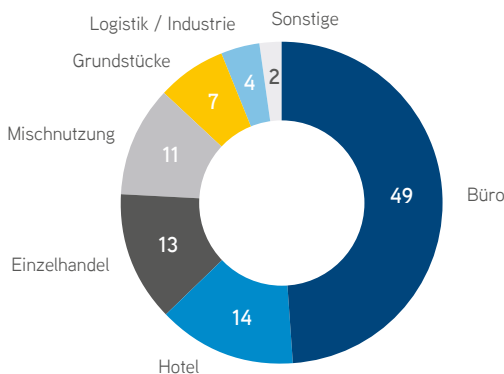
Transaktionsvolumen (in Mio. €)



Angebot und Nachfrage

Während in den letzten Jahren die Käuferseite von offenen Immobilienfonds und Spezialfonds mit deutlichem Abstand angeführt wurde, hat sich der Wettbewerb im abgelaufenen Jahr deutlich verschärft. Mit einem Anteil von 21 % rangierten offene Immobilienfonds und Spezialfonds knapp vor Vermögensverwaltern mit 17 %. Es folgten Projektentwickler und Bauträger mit einem Anteil von 14 % und Privatinvestoren mit 11 %. Auch Immobilien AGs kamen mit einem Anteil von 9 % über die Schwelle von 500 Mio. €. Das enge Feld verschiedener Käufergruppen verdeutlicht den sich erneut verschärfenden Wettbewerb und spiegelt auch die Vielfalt der Investoren auf dem Münchner Markt wider.

Immobilientypen (Transaktionsvolumen Anteil in %)



Gut 41 % bzw. 2,5 Mrd. € des in Gewerbeimmobilien investierten Kapitals stammte von ausländischen Investoren, die sich sowohl direkt als auch indirekt auf dem Münchner Markt engagierten. Bei knapp der Hälfte der Großtransaktionen ab 100 Mio. € waren ausländische Investoren beteiligt. Der überwiegende Anteil des ausländischen Kapitals stammte dabei aus dem angelsächsischen Raum sowie aus dem europäischen Ausland, während asiatische Investoren insgesamt auf einen Anteil von lediglich 5 % kamen.

Die Hälfte des Volumens bzw. 3,1Mrd. € wurden in Büroimmobilien investiert, die vor dem Hintergrund der sehr hohen Nachfrage und deutlichem Mietpreiswachstum in der Gunst von Investoren weiterhin unangefochten an erster Stelle liegen. Es folgen Hotelimmobilien mit mehr als 14 % Marktanteil sowie begünstigt durch einzelne Großtransaktionen Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von über 13 %. Gemischt genutzte Immobilien kamen auf ein Volumen von knapp 650 Mio. € (11 %) und gewerblich genutzte Grundstücke auf 450 Mio. € (7 %). Die Aufteilung des Volumens nach Assetklassen ist damit deutlich ausgewogener als noch vor wenigen Jahren, als Büroimmobilien einen Anteil von 60 bis 75 % erreichten. Dies ist sowohl auf die gestiegene Attraktivität anderer Assetklassen als auch auf die notwendige Streuung der Anlageklassen in Folge des Produktmangels und der stark gesunkenen Rendite bei Bürogebäuden zurückzuführen.

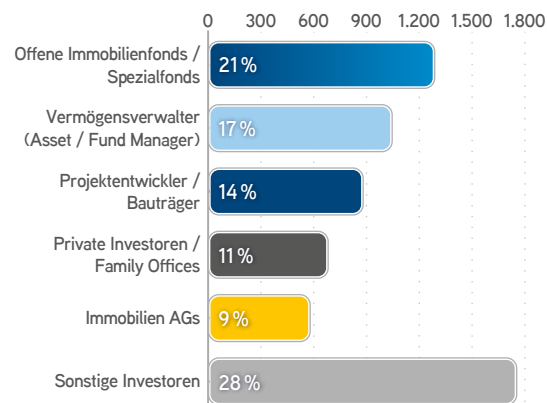
Renditen

Über alle Lagen und Assetklassen hinweg haben sich die Renditen in den vergangenen 12 Monaten weiter nach unten bewegt. Die Spitzenrendite für Bürogebäude lag Ende Dezember bei 3,20 %. Im Umland ist die Spitzenrendite im Verlauf des Jahres deutlich unter die 5-Prozent-Marke gerutscht, die bei Industrie- und Logistikimmobilien bereits zu Jahresbeginn unterschritten wurde und derzeit bei 4,65 % rangiert. Vor dem Hintergrund der unveränderten Zinslandschaft und dem hohen Marktdruck ist davon auszugehen, dass die Renditekompression sich weiter verstärkt und insbesondere auch bei Value-Add- und opportunistischen Investments weiterhin deutlich spürbar sein wird.

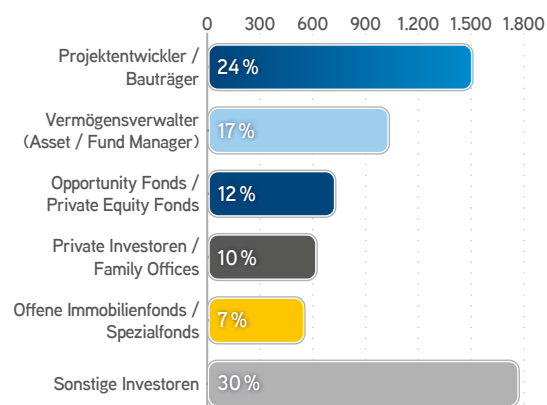
Fazit und Prognose

Derzeit gibt es keine Anzeichen, die auf eine Umkehr des seit Jahren anhaltenden Aufwärtstrends auf dem gewerblichen Investmentmarkt in München hindeuten. Ganz im Gegenteil ist mit einem sehr starken ersten Quartal zu rechnen, in dem großvolumige Ankäufe getätigt werden, die sich schon im finalen Stadium des Transaktionsprozesses befinden und die leichte Delle im Jahresergebnis 2017 ausgleichen dürften. Zudem ist davon auszugehen, dass das Volumen der Forward Deals weiter zunehmen wird, da Investoren bereits frühzeitig Immobilien sichern möchten und in der derzeitigen Marktlage Vermietungsrisiken gering eingeschätzt werden. In Anbetracht der guten wirtschaftlichen Verfassung der Münchner Unternehmen und der Wachstumsprognosen der Bevölkerung werden B- und C-Lagen weiter an Aufmerksamkeit gewinnen, so dass auch in 2018 mit einem deutlich überdurchschnittlichen Jahresergebnis zu rechnen ist.

Käufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Verkäufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Tobias Seiler

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



City Facts

STUTT GART	
Einwohnerzahl in 1.000	624
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	403
Arbeitslosenquote in %	4,4
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	25.634

Fast Facts

BÜROVERMIETUNG STUTT GART	2017	Veränderung ggü. Vorjahr
Flächenumsatz	268.400 m ²	-37,7 %
Vermietungsumsatz	212.400 m ²	-28,7 %
Spitzenmiete	24,30 €/m ²	5,7 %
Durchschnittsmiete	13,40 €/m ²	3,1 %
Leerstandsquote	2,1 %	-70 bp*
Flächenbestand	7,90 Mio. m ²	2,6 %

Erzielte Mietpreisspannen

STUTT GART	Spanne in €/ m ²	Durchschnitt in €/ m ²
1 City	10,00-24,30	18,70
2 Innenstadt	8,50-19,00	13,00
3/4 Zuffenhausen/Feuerbach	10,00-14,00	11,50
5 Weilimdorf	9,50-13,50	11,50
6/7 Bad Cannstatt / Wangen	8,00-12,50	10,30
8 Vaihingen	9,50-14,00	12,40
9 Degerloch	11,00-13,50	11,40
10 Möhringen	9,50-11,50	10,60
11 Fasanenhof	10,00-15,00	11,30
12 Leinfelden-Echterdingen	8,50-16,50	10,70

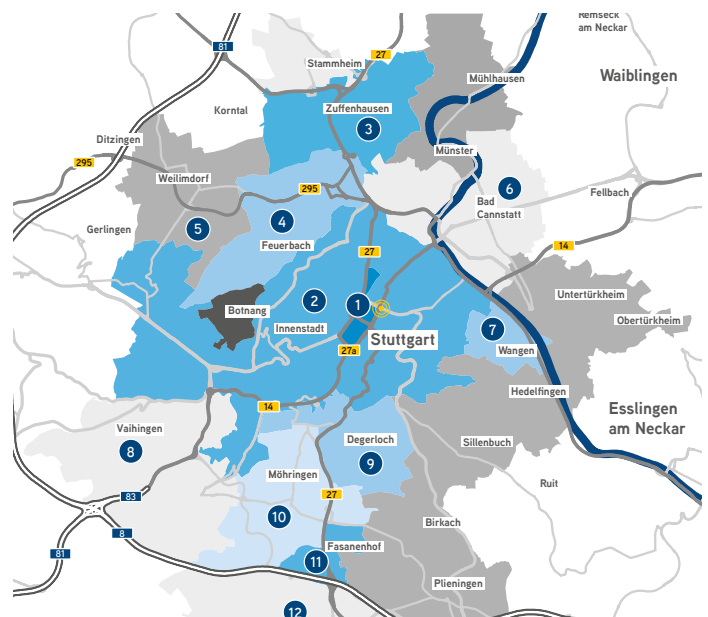
*) Basispunkte

Bürovermietung

Flächenumsatz

Mit einem Flächenumsatz von ca. 268.400 m² im Kalenderjahr 2017 verzeichnete der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt (inklusive Leinfelden-Echterdingen) wie bereits in den Vorjahren ein überdurchschnittliches Ergebnis. Im Rückblick auf die vergangenen Jahre bedeutet dies den vierthöchsten Wert, der bislang in der baden-württembergischen Landeshauptstadt erzielt worden ist. Dennoch liegt der Flächenumsatz ca. 38 % unter dem Ergebnis des Jahres 2016 (ca. 431.000 m²).

Der im Vergleich zum Vorjahr rückläufige Flächenumsatz ist einerseits auf die hohe Aktivität von Eigennutzern im Jahr 2016 zurückzuführen, andererseits verhinderte die zunehmende Verknappung von Angebotsflächen ein noch höheres Umsatzergebnis in 2017. Insbesondere im Flächensegment ab



3.000 m² finden Mietinteressenten im Stuttgarter Stadtgebiet kaum noch Alternativen.

Auch die Vermietungsaktivität konnte mit insgesamt 250 Abschlüssen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (351 Abschlüsse) nicht mithalten. In den vergangenen 10 Jahren wurden lediglich in den Jahren 2008 (209 Abschlüsse) und 2009 (214 Abschlüsse) noch weniger Mietverträge unterzeichnet.

Vergleicht man die Abschlüsse der Branchen, so waren im Jahr 2017 Beratungsunternehmen mit 50 Abschlüssen besonders aktiv, gefolgt von Unternehmen aus dem IT-Bereich mit 49 Abschlüssen. Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes mieteten traditionell im großflächigen Segment, so dass 33 Abschlüsse zu einem Anteil von über 40 % am Flächenumsatz führten.

Mieten

Bei den Mietpreisen passt sich die Zahlungsbereitschaft der Mieter dem geringen Angebot an. So stieg die Spitzenmiete zum Ende des Jahres 2017 mit 24,30 €/m² auf ein neues Rekordniveau. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet dies eine Zunahme von 1,30 €/m² beziehungsweise 6 %. Traditionell werden die höchsten Mietpreise dabei im Teilmarkt City erreicht. Auch die Durchschnittsmiete bestätigte mit 13,40 €/m² den Rekordwert des Vorquartals und nahm gegenüber dem Vorjahreszeitraum (13,00 €/m²) um mehr als 3 % zu.

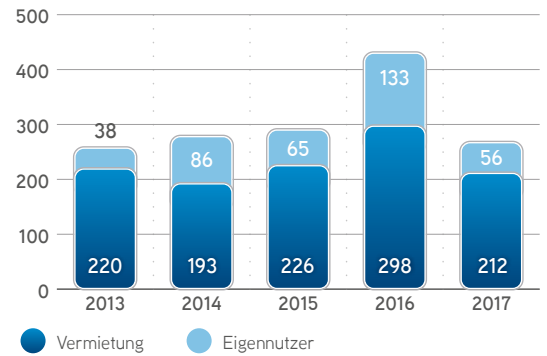
Obwohl das Gros der Mietverträge weiterhin im Preissegment von 10,00 bis 15,00 €/m² abgeschlossen wurde, konnte im Vergleich zu den Vorjahren eine deutliche Zunahme von Abschlüssen im Preissegment ab 20,00 €/m² registriert werden. So entfielen rund 17.500 m² auf dieses hochpreisige Segment, während es 2016 noch 2.200 m² waren.

Angebot und Leerstand

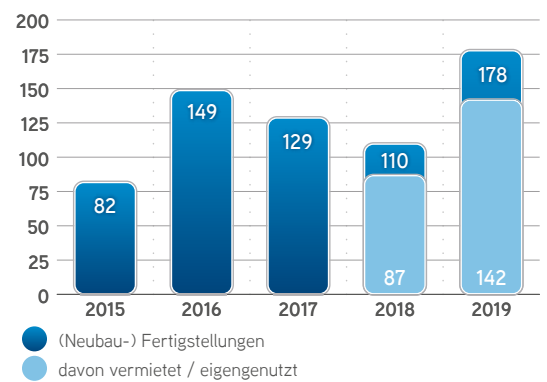
Nachdem der Leerstand bis zur Mitte des Jahres 2017 konstant abnahm, stabilisierte er sich zum Ende des Jahres auf niedrigem Niveau. So konnte bei einem Flächenbestand von rund 7,9 Mio. m² und einem verfügbaren Angebot von circa 164.600 m² zum 31. Dezember 2017 eine Leerstandsquote von lediglich 2,1% verzeichnet werden. Zugleich ist das der tiefste Stand seit über 14 Jahren am Stuttgarter Büovermietungsmarkt und bedeutet einen weiteren Rückgang um 70 Basispunkte gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Insbesondere in den Zentrumsanlagen ging der Leerstand in den vergangenen Jahren signifikant zurück. Konnten zum Ende des Jahres 2013 für die Teilmärkte City und Innenstadt noch mehr als 140.000 m² registriert werden, so waren es zum Ende des Jahres 2017 lediglich noch 42.200 m². Weniger einheitlich stellt sich die Lage in den peripheren Teilmärkten dar. Während der Stuttgarter Norden einen ähnlich geringen Leerstand wie die Zentrumsanlagen aufweist, sind im Stuttgarter Süden, insbesondere in den Teilmärkten Möhringen, Vaihingen und Leinfelden-Echterdingen, noch mehr Flächen verfügbar.

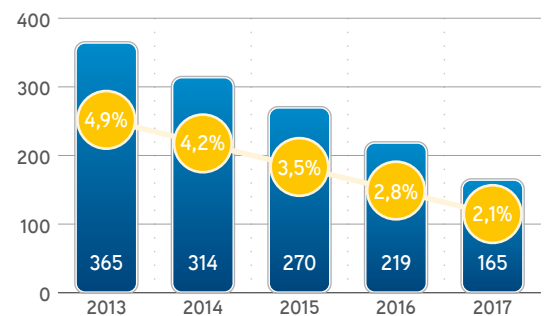
Büroflächenumsatz in 1.000 m²



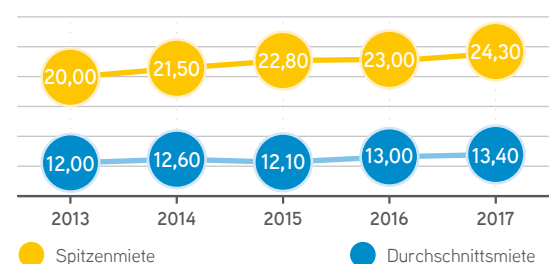
Büroflächenfertigstellung (in 1.000 m²)



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



Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)



Entwicklungsschwerpunkte

Im Gegensatz zum Vorjahr entfiel das Gros der Stuttgarter Projektentwicklungen in 2017 auf die Zentrumsanlagen. Die Vorvermietungsquoten lagen dabei auf gewohnt hohem Niveau. Insbesondere erhöhte sich in einigen Teilmärkten der Büroflächenbestand auch durch die Aktivität von Eigennutzern. Exemplarisch zu nennen ist hier ein Neubau von Robert Bosch mit ca. 20.000 m² in Stuttgart-Zuffenhausen. Nicht durch einen Eigennutzer entwickelt wurde hingegen das Europe Plaza mit mehr als 17.000 m² im Stuttgarter Europaviertel sowie das Doertheen Quartier mit ca. 25.000 m² Bürofläche in der Stuttgarter City.

Fazit und Prognose

Der Stuttgarter Büovermietungsmarkt des Jahres 2017 war von einer hohen Nachfrage geprägt, die auf ein weiter sinkendes Flächenangebot traf. Dementsprechend blieb der Flächenumsatz der vergangenen 12 Monate deutlich hinter seinen Möglichkeiten zurück, während die Mietpreise neue Höchststände erreichten. Aufgrund der hohen Vorvermietungsquoten bei den in 2018 erwarteten Neubau-Fertigstellungen ist auch zukünftig keine Entspannung auf der Angebotsseite zu erwarten. Stattdessen werden Nachfrager viel Zahlungs- und Kompromissbereitschaft mitbringen müssen.

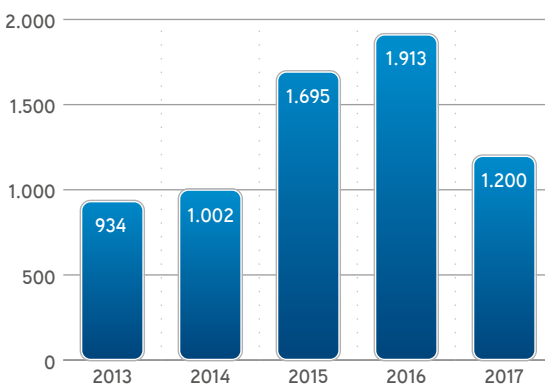
Fast Facts		
INVESTMENT STUTTGART	2017	2016
Transaktionsvolumen in Mio. €	1.200	1.913
Portfoliotransaktionen	25 %	25 %
Internationale Käufer	49 %	47 %
Internationale Verkäufer	47 %	17 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro: 80 %	Büro: 61 %
Spitzenrendite Büro	3,80 %	3,90 %

Investment Gewerbeimmobilien

Transaktionsvolumen

Mit einem erfassten Transaktionsvolumen von ca. 1,4 Mrd. € zeigte sich der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt im Jahr 2017 erneut äußerst lebhaft und knüpfte damit an die rege Transaktionstätigkeit des Vorjahres an. Dabei verzeichneten gewerbliche Investments ein Objektvolumen von circa 1,2 Mrd. €. Mit insgesamt circa 70 erfassten Transaktionen konnten zudem überdurchschnittlich viele Abschlüsse verzeichnet werden, wenngleich die Aktivität des Vorjahres (ca. 80 Abschlüsse) angebotsbedingt nicht ganz erreicht wurde.

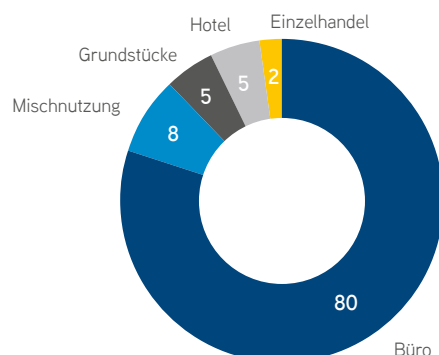
Transaktionsvolumen (in Mio. €)



Angebot und Nachfrage

Hinsichtlich der Assetklasse konnten Büroimmobilien mit rund 80 %, angebotsbedingt den größten Teil des Transaktionsvolumens auf sich vereinen. Grund hierfür waren wie im Vorjahr erneut großvolumige Investments im Bürobereich. So konnten vier Bürotransaktionen ein Transaktionsvolumen von circa 400 Mio. € auf sich vereinen. Größte Transaktion des Jahres 2017 war hierbei der Verkauf des Mercedes-Benz Bank Headquarters, vom internationalen Immobilieninvestmentunternehmen Hines an die Stiftung des Landes Baden-Württemberg.

Immobilientypen (Transaktionsvolumen Anteil in %)



Die vorgenannten vier großvolumigen Bürotransaktionen sind allesamt dem risikoaversen Core-Segment zuzuordnen. Dennoch konnten der Core Plus- und der Value Add-Bereich mehr als die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens auf sich vereinen, was zum einen die bereits seit geraumer Zeit zunehmende Risikobereitschaft nationaler wie auch ausländischer Investoren widerspiegelt und zum anderen Ausdruck des limitierten Angebotes im risikoaversen Core-Bereich ist.

Konnten in 2016 offene Immobilienfonds und Spezialfonds noch den höchsten Anteil am Transaktionsvolumen auf sich vereinen, war es in 2017 mit rund 315 Mio. € die Investorengruppe der Assetmanager. Auch auf Verkäuferseite zeigten sich Assetmanager mit einem Volumen von rund 280 Mio. € besonders aktiv.

Auffallend hoch fiel erneut der Anteil der ausländischen Marktteilnehmer am Transaktionsvolumen aus, ihr Anteil lag auf Käufer- wie auch auf Verkäuferseite bei jeweils annähernd 50% am Gesamtvolumen. Positiv bewerteten internationale Investoren neben der wirtschaftlichen Stabilität der Landeshauptstadt insbesondere die äußerst niedrige Leerstandsquote, die sich gegenüber dem Vorjahr nochmals reduzierte und zum Ende des Jahres 2017 einen historisch niedrigen Wert von 2,1% bezogen auf die Gesamtstadt aufweist.

Renditen

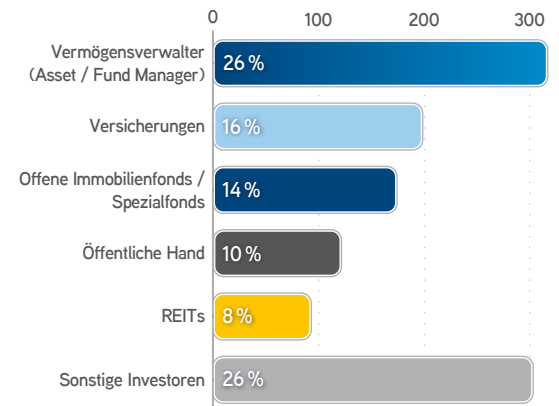
Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage, der über alle Assetklassen- und Risikoklassen hinweg kein adäquates Angebot an Investments gegenüberstand, war in den vergangenen 12 Monaten erneut ein moderater Rückgang des Renditeniveaus zu beobachten. So belaufen sich zum Jahresende 2017 die Spitzenrenditen auf 3,80% für Büroimmobilien, 3,10% für innerstädtische Geschäftshäuser sowie 4,65% für moderne Logistikobjekte.

Die anhaltende Renditekompression wurde im Laufe des Jahres 2017 genutzt, um signifikante Wertsteigerungen zu realisieren. Ein Beispiel ist der Verkauf des innerstädtischen Bürohauses City-Plaza, welches nach einer Haltedauer von nur gut einem Jahr für mehr 100 Mio. € erneut den Eigentümer wechselte.

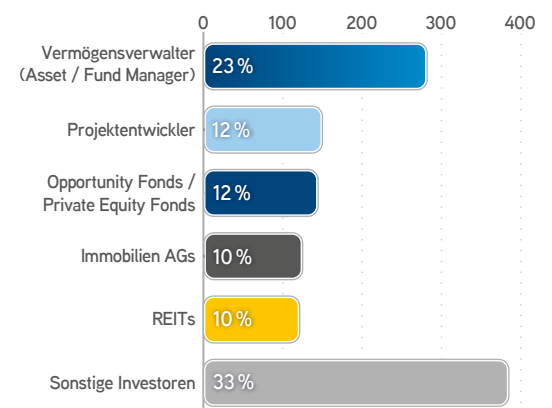
Fazit und Prognose

Angesichts der geringen Fertigstellungsquoten im Core-Segment ist für das Jahr 2018 zu erwarten, dass die Risikobereitschaft der Investoren mangels ausreichendem Angebot im risikoaversen Segment anhalten wird. Im Hinblick auf den historisch niedrigen Büroleerstand sowie die hohen Vorvermietungsquoten, nimmt die Bedeutung langfristiger Mietverhältnisse ab. Die Renditeentwicklung wird am Standort Stuttgart aufgrund des enormen Nachfrageüberhangs sowohl im Core- als auch im Core Plus- und Value Add-Bereich weiter nach unten zeigen, während das Transaktionsvolumen angebotsbedingt wohl auch in 2018 unter seinen Möglichkeiten bleiben wird.

Käufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Verkäufergruppen (in Mio. € / Anteil in %)



Alexander Rutsch

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

Profitieren Sie von unseren Research-Dienstleistungen.

Anspruchsvolle Immobilienlösungen wollen gut durchdacht sein. Die stetigen Entwicklungen der Märkte erfordern ein genaues Augenmaß sowie die objektive Analyse von Daten und komplexer Zusammenhänge.

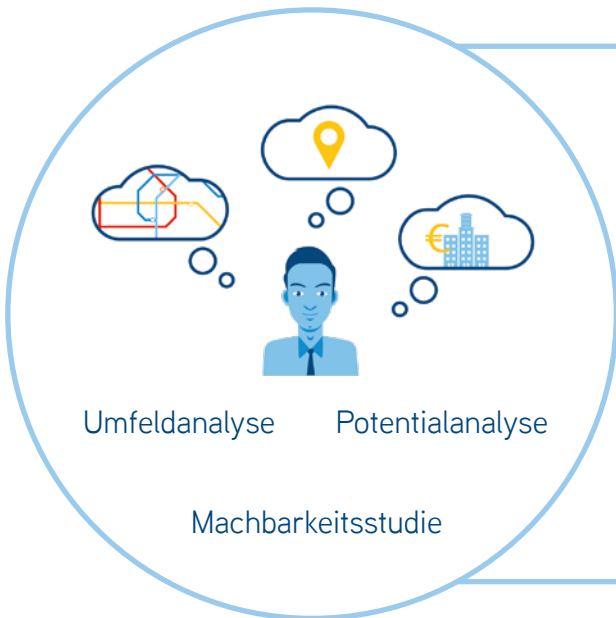
Mit unseren Research- und Beratungs-Dienstleistungen sind Sie für alle Entscheidungen rund um Ihre Immobilie gewappnet.

Wir arbeiten das Marktgeschehen transparent und kundenorientiert auf, damit Sie fundierte und sichere Entscheidungen treffen können.

So liefern wir Ihnen speziell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene, objektive Immobilienanalysen zu Zielgruppen und Branchen und sorgen dadurch für Ihren Wissensvorsprung.

1

GRUNDSTÜCKSAKQUISE/ PROJEKTPLANUNG



2

PROJEKTENTWICKLUNG/ REFURBISHMENT



Wir unterstützen Sie in der frühesten Phase Ihres Projekts

Gemeinsam mit Ihnen erarbeiten wir ein Konzept und stellen Ihnen die Potentiale dar, die Ihr Vorhaben bietet. Hier helfen wir Ihnen, die wichtigen Weichen für Ihren Projekterfolg zu stellen.

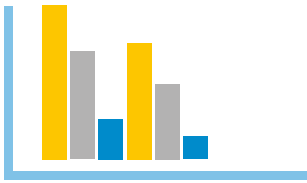
Sie wissen wie man Immobilien baut, wir kennen den Markt

Wir analysieren Ihr Vorhaben aus Nutzersicht, definieren die Zielgruppe und ermitteln das Vermietungspotential am Standort unter Berücksichtigung des Umfelds. Sie erhalten von uns eine objektive Drittmeinung, die Ihnen bei der Finanzierung hilft.

DIE SÄULEN UNSERER MARKTKOMPETENZ

- Deutschlandweite Datenbank mit Primärdaten zu über 50.000 Mietverträgen und 15.000 Investment-Deals
- Geoinformationsspezialisten für kartografische Darstellungen und Geanalysen
- Lokale Research-Experten mit tiefer Marktdurchdringung und langjähriger Erfahrung an den Top-Standorten in Deutschland

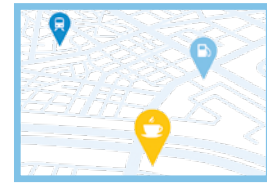
Umfangreiche Analysen in jeder Phase Ihrer Immobilie.



Kunden-/ objektspezifische Analysen und Beratung



Unabhängige Trend- und Spezialanalysen



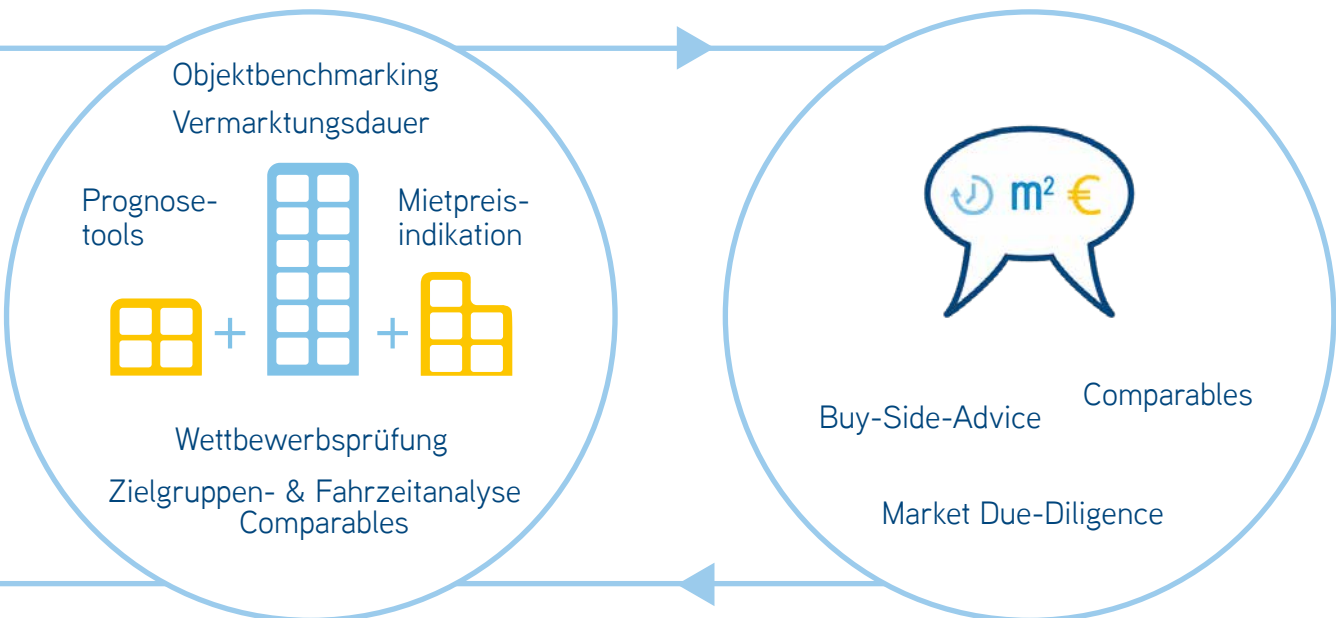
Geoinformationssystem-gestützte Analysen

3

VERMARKTUNGSPHASE

4

ANKAUF/VERKAUF



Wo steht Ihre Immobilie im Wettbewerb?

Wir analysieren für Sie die Marktmiete, identifizieren Ihre Konkurrenz und können Ihnen aufzeigen, was Ihre Immobilie vom Wettbewerb abhebt. Wir wissen, zu welchen Konditionen bei Ihren Konkurrenten angemietet wird und können mit unseren Tools einen Blick in die Zukunft wagen.

Wir helfen Ihnen, Risiken und Überraschungen beim Ankauf zu vermeiden

Mit unserem umfassenden Buy-Side-Advice durchleuchten wir Ihr Investitionsziel bis ins Detail und zeigen Ihnen auf, zu welchen Preisen vergleichbare Immobilien gehandelt werden.

FUNDIERTE RESEARCH-SERVICES

- Expertenbasiertes Marktmonitoring aktueller und zukünftiger Entwicklungen
- Berücksichtigung makroökonomischer und kapitalmarktgetriebener Trends
- Schnittstellenfunktion zu Investment- und Vermietungsteams sowie zu externen Marktakteuren



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



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



Thomas Dänzel
Head of Retail Investment
thomas.daenzel@colliers.com



Andreas Erben
Head of Hotel
andreas.erben@colliers.com



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



Hubert Reck
Head of Industrial &
Logistics Investment
hubert.reck@colliers.com



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

Berlin

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

Düsseldorf

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

Frankfurt

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

Hamburg

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

Köln

Kranhaus 1, Im Zollhafen 18
50678 Cologne
Tel. +49 221 986537-0

München

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

Stuttgart

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

Bildnachweise

Titelseite – Kölnturm – Dream Global Advisors Germany GmbH

Bildnachweise Innenseiten

Seite 3, 4 – Fotolia

Seite 5 – iStock – Johnny Greig

Seite 46 – iStock – william87

Berlin – Palais Holler, Kurfürstendamm 170, 10707 Berlin

Düsseldorf – Fotolia

Frankfurt – TRIANON – Mainzer Landstraße 16, Colony NorthStar, Inc.

Hamburg – Europa-Passage, Allianz Real Estate GmbH –

Henning Kreft Fotograf

Köln – shutterstock – r.classen

München – Thinkstock, Fotograf: Michael Abid

Stuttgart – Paulinenstraße 44-46, 70178 Stuttgart,

© Adrian Beck Photographer

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 | Germany
+49 211 862062-47
susanne.kiese@colliers.com

**Colliers International
Deutschland GmbH**
Thurn-und-Taxis-Platz 6
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, Köln, 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 © 2018 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 © 2018. Alle Rechte vorbehalten

