



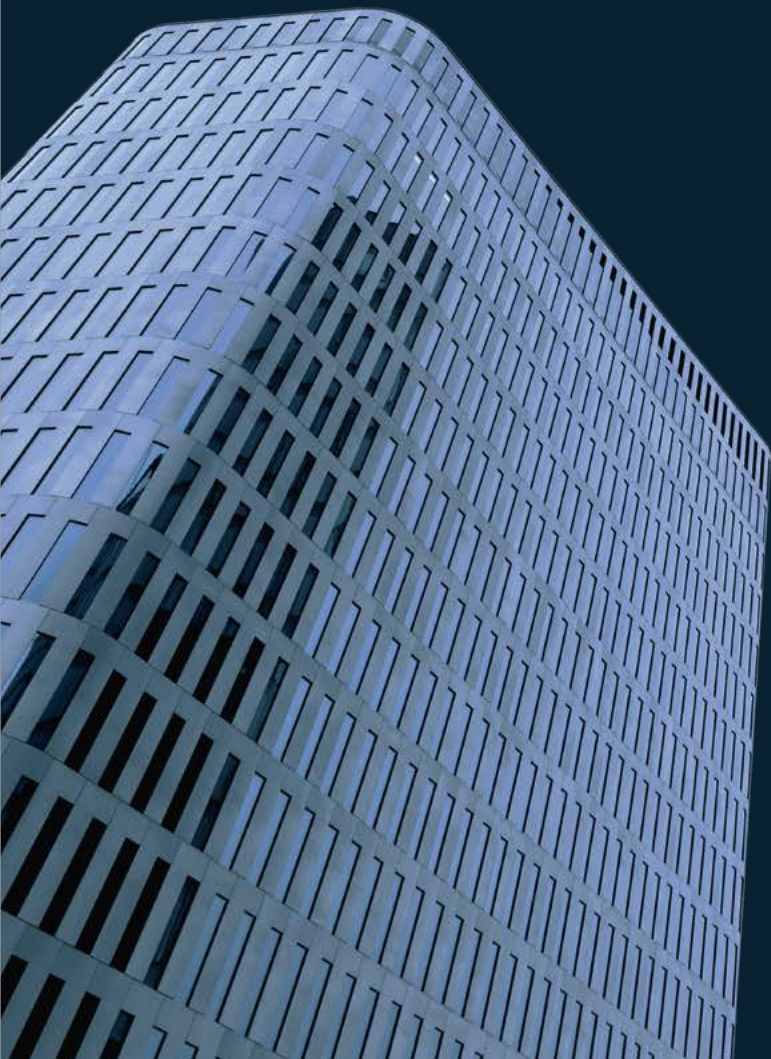
DEUTSCHLAND

# CITY SURVEY

BÜRO- UND INVESTMENTMÄRKTE  
IM ÜBERBLICK

---

2018/2019



# BOOM GEHT IN VERLÄNGERUNG



**Matthias Leube MRICS**

CHIEF EXECUTIVE OFFICER  
matthias.leube@colliers.com

Mit 2018 ist eines der dynamischsten Jahre am deutschen Markt für Gewerbeimmobilien zu Ende gegangen. So hat der Investmentmarkt während seines nun schon Jahre dauernden Höhenfluges, mit einem auf Hochtouren laufenden Vermietungsmarkt als Triebwerk, beim Transaktionsvolumen die Schallmauer von 60 Mrd. € durchbrochen.

Mehr Dynamik geht kaum, die Märkte laufen am Limit – und zwar im positiven Sinn. Die Kapazitäten am Immobilienmarkt sind voll ausgelastet. Das Angebot von Miet- und Kaufobjekten ist nicht erst 2018 knappes Gut geworden und bestimmt maßgeblich das Marktgeschehen – zum Teil begrenzt es selbiges auch schon, wie in einzelnen Bürohochburgen oder etablierten Logistikregionen festzustellen ist.

Positiv an dieser Marktlage ist, dass der Nachfrageüberhang diese außerordentliche Marktaktivität schafft – noch dazu eine, die nicht von blindem Kaufaktivismus vorheriger Boomphasen geprägt ist. Produktqualität und Nutzerbonität werden sehr genau von den Investoren geprüft. Dieses hohe Risikobewusstsein lässt sich derzeit besonders gut bei der Sondierung von Einzelhandelsimmobilien feststellen. Knappheit am gefragten Produkt ist somit auch ein wichtiger Impulsgeber für Produktverbesserung und Effi-

ziensteigerung: Restrukturierungen von Shoppingcentern oder die Marktdurchdringung von Coworking-Konzepten sind sichtbare Zeichen dieses Prozesses.

So freut es mich sehr, dass wir in dieser Marktlage so vielen Kunden 2018 zur Seite stehen konnten und diese Colliers als den internationalen Immobilienberater mit der exzeptionellen Nähe zum Markt ausgewählt haben. Die zukünftige Entwicklung des Marktes sehe ich weiterhin positiv – angesichts der nachhaltigen, robusten Rahmenbedingungen, die aus dem Markt selbst kommen und trotz der schwerwiegenden exogenen Risiken für die konjunkturelle Entwicklung, wie ein harter Brexit, eine weitere Verschärfung des Handelskonflikts oder die erneut zunehmende Staatsverschuldung innerhalb der Eurozone. Deutschland wird in diesem Umfeld weiter ganz oben auf der Liste der Investoren und Unternehmen stehen.

# INHALT

Marktdaten im Überblick .....	4
<b>Deutschland Gesamtmarkt</b>	
Bürovermietung .....	6
Investment .....	9
Einzelhandel Investment .....	12
Industrie und Logistik Investment .....	15
Hotel Investment .....	18
<b>City Reports</b>	
<b>Berlin</b>	
Bürovermietung .....	23
Investment .....	25
<b>Düsseldorf</b>	
Bürovermietung .....	29
Investment .....	31
<b>Frankfurt</b>	
Bürovermietung .....	35
Investment .....	37
<b>Hamburg</b>	
Bürovermietung .....	41
Investment .....	43
<b>Köln</b>	
Bürovermietung .....	47
Investment .....	49
<b>München</b>	
Bürovermietung .....	53
Investment .....	55
<b>Stuttgart</b>	
Bürovermietung .....	59
Investment .....	61
Research-Dienstleistungen .....	64
Glossar/Definitionen .....	66
Kontakte/Standorte .....	67

# MARKTDATEN IM ÜBERBLICK

## Bürovermietung

	TOP 7	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Büroflächenbestand (in Mio. m <sup>2</sup> )	91,54	20,30	7,69	11,46	13,74	7,85	22,55	7,95
Büroflächenumsatz 2018 (in m <sup>2</sup> )	3.796.400	791.000	338.000	618.000	564.000	290.000	979.300	216.100
Veränderung ggü. Vorjahr (in %)	-8,7	-15,6	1,5	-13,0	-9,3	-4,0	-0,5	-19,5
Prognose bis Ende 2019	▼	▶	▶	▶	▶	▼	▼	▼
Büroflächenumsatz (in m <sup>2</sup> ) Mittelwert 2008–2017	3.235.000	669.900	318.000	475.300	509.500	289.200	718.500	254.600
Nachhaltig erzielte Spitzenmiete (in €/m <sup>2</sup> )		35,10	28,00	42,00	27,00	23,00	36,00	23,00
Prognose bis Ende 2019		▲	▲	▲	▲	▲	▲	▶
Durchschnittsmiete (in €/m <sup>2</sup> )		21,70	16,20	20,30	15,70	13,80	19,00	14,00
Prognose bis Ende 2019		▲	▶	▲	▲	▲	▲	▲
Büroflächenleerstand (in m <sup>2</sup> )	2.887.700	304.500	495.400	783.800	488.000	220.000	410.600	185.400
Leerstandquote (in %)	3,1	1,5	6,4	6,8	3,6	2,8	1,8	2,3
Veränderung ggü. Vorjahr (in bp*)	-100	-50	-60	-280	-90	-120	-60	20
Prognose bis Ende 2019	▼	▶	▶	▼	▼	▼	▼	▼

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 2018 (in Mio. €)	60.593	36.305	6.959	3.420	9.664	5.665	1.860	6.531	2.206
Veränderung ggü. Vorjahr (in %)	5,8	21,2	-7,5	24,8	39,8	66,1	-7,0	5,9	83,8
Prognose bis Ende 2019	▼	▼	▶	▼	▼	▼	▼	▶	▼
Transaktionsvolumen (in Mio. €) Mittelwert 2008–2017	33.470	18.258	4.091	1.582	3.672	2.803	1.109	4.051	950
Spitzenrendite Büro (in %)			3,10	3,50	3,30	3,20	3,75	3,00	3,40
Spitzenrendite Einzelhandel (in %)			3,20	3,20	2,80	3,20	3,30	2,75	3,10
Spitzenrendite Industrie/Logistik (in %)							4,50**		

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

# DEUTSCHLAND GESAMTMARKT

---

BÜROVERMIETUNG<sup>6</sup>

INVESTMENT<sup>9</sup>

EINZELHANDEL INVESTMENT<sup>12</sup>

INDUSTRIE UND

LOGISTIK INVESTMENT<sup>15</sup>

HOTEL INVESTMENT<sup>18</sup>



# BÜROVERMIETUNG

## Flächenumsatz

Der deutsche Bürovermietungsmarkt zeigte sich sehr robust. Nach dem Vorjahresrekord wurde in den sieben deutschen Bürozentren 2018 erneut ein überdurchschnittlicher Flächenumsatz von 3,8 Mio. m<sup>2</sup> erzielt. Auch wenn keine neuen Rekorde fielen, ist das Ergebnis immer noch das drittbeste seit der Jahrtausendwende. Der 10-Jahresdurchschnitt konnte um 17 % übertroffen werden.

Spitzenreiter München zählte einen Flächenumsatz von rund 979.300 m<sup>2</sup> und konnte damit nahtlos an das Vorjahresergebnis von über 984.000 m<sup>2</sup> anknüpfen. Berlin erzielte mit 791.000 m<sup>2</sup> abermals ein Top-Ergebnis, welches 18 % über dem 10-jährigen Durchschnitt lag. Sich verknappende Flächenreserven sowie das Fehlen sehr großvolumiger Abschlüsse verhinderten jedoch ein Anknüpfen an den Vorjahresrekord. Fehlende Großdeals beeinflussten auch das Frankfurter Ergebnis, die erzielten 618.000 m<sup>2</sup> liegen

trotzdem 30 % über dem 10-jährigen Durchschnitt.

Hamburg hielt sich mit 564.000 m<sup>2</sup> stabil auf Platz vier. Auch hier dominierten Abschlüsse in der mittleren Größenkategorie von 1.000 bis 5.000 m<sup>2</sup> das Bild. Düsseldorf konnte als einzige Stadt eine Steigerung des Flächenumsatzes verzeichnen und zählte 338.000 m<sup>2</sup> – dazu verhalfen ein Großabschluss eines Beratungsunternehmens sowie eine breit gestreute Nachfrage.

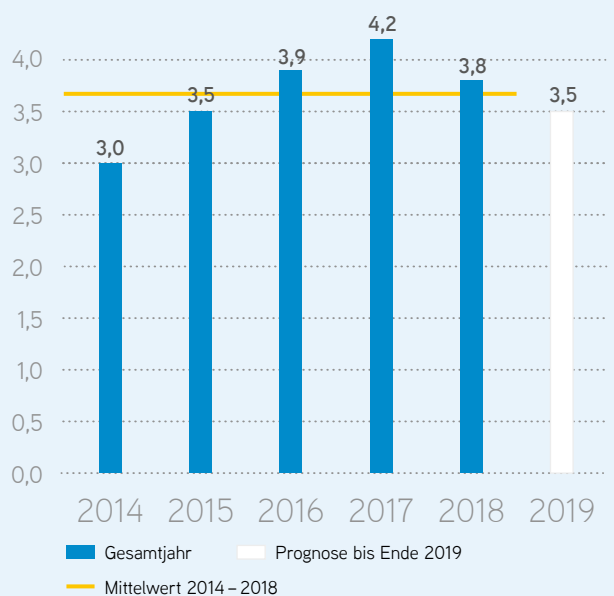
Sowohl in Köln als auch in Stuttgart machte sich ein Angebotsmangel im Bestand deutlich bemerkbar: Die Domstadt lag mit 290.000 m<sup>2</sup> knapp unter Vorjahresniveau, in Stuttgart begrenzte ein sich im Jahresverlauf zuspitzender Flächenmangel das Ergebnis auf 216.100 m<sup>2</sup>. Die hohe Nachfrage nach Büroflächen konnte hier bei weitem nicht ausreichend bedient werden.

### Fast Facts

Bürovermietung TOP 7	2018	Veränderung ggü. Vorjahr
Flächenumsatz (in m <sup>2</sup> )	3.796.400	- 8,7 %
Flächenleerstand (in m <sup>2</sup> )	2.887.700	- 21,2 %
Leerstandsquote (in %)	3,1	- 100 bp*
Flächenbestand (in Mio.m <sup>2</sup> )	91,54	1,1 %

\* Basispunkte

GRAFIK 1: Flächenumsatz in den TOP 7 in Mio. m<sup>2</sup>



## Mieten

Die Mieten sind angesichts der anhaltend hohen Nachfrage und sinkender Leerstände weiter gestiegen. In Berlin steigerte sich die Spitzenmiete kräftig und notierte zum Jahresende bei 35,10 €/m<sup>2</sup>. Frankfurt und München liegen jedoch nach wie vor mit 42,00 €/m<sup>2</sup> sowie 36,00 €/m<sup>2</sup> vorn. Insgesamt wuchsen die Spitzenmieten in vielen Märkten deutlich langsamer als im Vorjahr. Hier macht sich ein Mangel an Top-Objekten bemerkbar, in denen diese aufgerufen werden könnten.

Im Gegenzug zogen die Durchschnittsmieten deutlich stärker an. In Berlin setzte sich die sehr dynamische Entwicklung fort (+13%), mit 21,70 €/m<sup>2</sup> konnte unter allen sieben Bürohochburgen das höchste durchschnittliche Mietniveau erreicht werden. Damit wurde Frankfurt überholt, wo die Durchschnittsmieten leicht auf 20,30 €/m<sup>2</sup> anstiegen.

Die Durchschnittsmieten erreichten in München 19,00 €/m<sup>2</sup>, ein Plus von 10%. Geringere Anstiege wiesen Düsseldorf (16,20 €/m<sup>2</sup>) und Hamburg (15,70 €/m<sup>2</sup>)

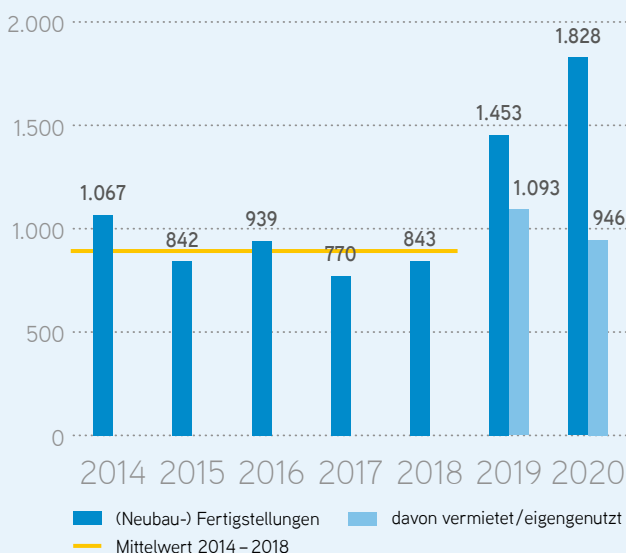
auf, die binnen Jahresfrist um 5 % bzw. 2 % zulegen konnten. Stuttgart (14,00 €/m<sup>2</sup>) und Köln (13,80 €/m<sup>2</sup>) befinden sich mittlerweile fast gleichauf und runden die TOP 7 ab.

## Angebot und Leerstand

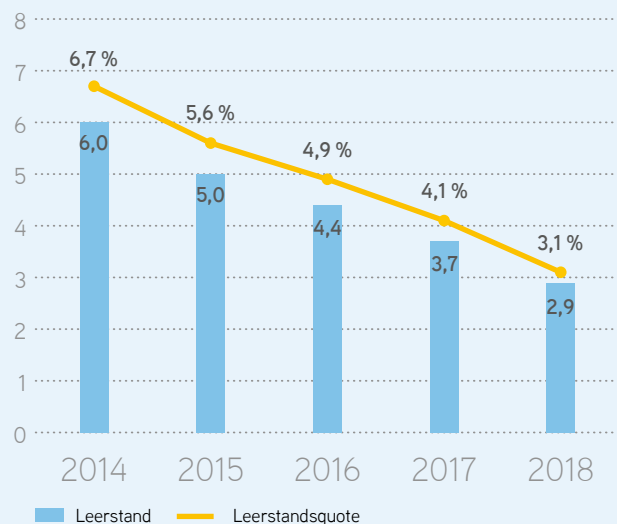
Die anhaltend hohe Büroflächennachfrage ließ die Leerstände in den TOP 7 auf unter 3 Mio. m<sup>2</sup> schrumpfen. 2,9 Mio. m<sup>2</sup> Leerstand bedeuten eine Leerstandsquote von 3,1% und somit einen Rückgang um 100 Basispunkte binnen 12 Monaten.

Den höchsten Leerstand verzeichnet zwar weiterhin Frankfurt, jedoch wurden die leerstehenden Büroflächen binnen Jahresfrist um über 320.000 m<sup>2</sup> und 280 Basispunkte reduziert. Der Leerstand in der Mainmetropole lag zum Jahresende bei 783.800 m<sup>2</sup> bzw. 6,8%. Düsseldorf folgt mit einer Leerstandsquote von 6,4%. Mit 495.400 m<sup>2</sup> Leerstand konnte dort die 500.000 m<sup>2</sup>-Marke unterschritten werden. Dieselbe Marke wurde auch in München und Hamburg geknackt.

GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in den TOP 7 in 1.000 m<sup>2</sup>



GRAFIK 3: Leerstandsquote in den TOP 7 in % und Leerstand in Mio. m<sup>2</sup>





**Marc Steinke**

Consultant | Research & GIS  
+49 211 862062-40  
marc.steinke@colliers.com

In der bayerischen Landeshauptstadt sank der Leerstand um fast ein Viertel auf 410.600 m<sup>2</sup>, die Leerstandsquote fiel auf 1,8 %. Die Hansestadt zählte einen Leerstand von 488.000 m<sup>2</sup> bei einer Leerstandsquote von 3,6 %. Auch in der Bundeshauptstadt hat sich der Flächenmangel weiter verschärft. In Berlin waren zum Jahresende nur 304.500 m<sup>2</sup> verfügbar, das entsprach der deutschlandweit niedrigsten Leerstandsquote von 1,5 %.

Die für Fluktuationsreserven notwendigen fünf Prozent werden auch in Köln und Stuttgart schon lange unterschritten. In der Domstadt reduzierte sich der Leerstand auf 220.000 m<sup>2</sup>, die Quote sank um 120 Basispunkte auf 2,8 %. Die Schwabenmetropole notierte zum Jahresabschluss bei 2,3 % und 185.400 m<sup>2</sup>.

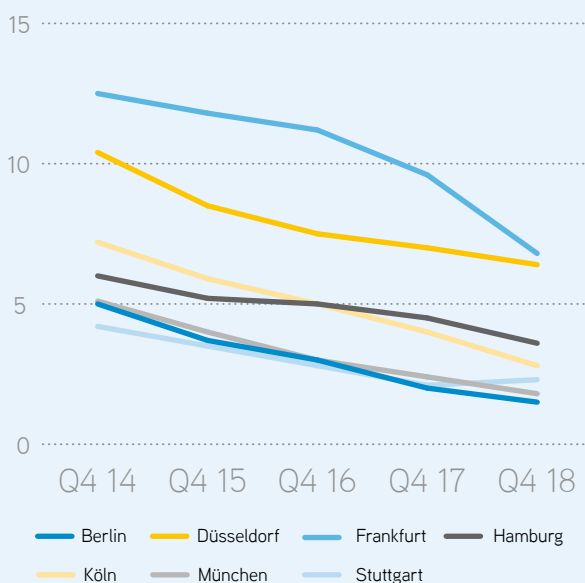
Die Angebotsausweitung zieht spürbar an, 2019 und 2020 werden in den TOP 7 fast 3,3 Mio. m<sup>2</sup> Neubauf Flächen fertiggestellt. Gemessen am Nachfrageüberhang wächst die Projektpipeline aber weiterhin nur moderat, zudem sind bereits fast zwei

Drittel dieser Flächen vorvermietet. Eine wesentliche Entspannung ist daher weiterhin nicht zu erwarten.

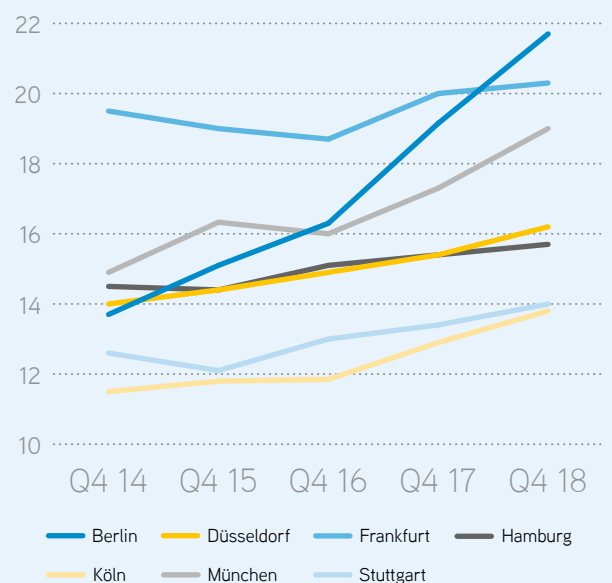
## Fazit und Prognose

Die soliden volkswirtschaftlichen Aussichten lassen für 2019 ein leicht abgeschwächtes, aber weiterhin sehr robustes Wachstum in Deutschland und Europa erwarten. Die Unternehmensinvestitionen in Deutschland werden dank der stabilen Rahmenbedingungen und der guten Binnenkonjunktur hoch bleiben, weshalb Büroflächen auch im kommenden Jahr weiterhin stark nachgefragt sein werden. Die sich verknappenden Flächenreserven werden hingegen trotz einer zunehmenden Angebotsausweitung eine Herausforderung bleiben. Angesichts der weiterhin hohen Nachfrage wird für 2019 erneut ein starker Flächenumsatz von bis zu 3,5 Mio. m<sup>2</sup> erwartet.

**GRAFIK 4: Leerstandsquoten im Städtevergleich der TOP 7 in %**



**GRAFIK 5: Durchschnittsmieten im Städtevergleich der TOP 7 in €/m<sup>2</sup>**





# INVESTMENT

## Transaktionsvolumen

Das Jahr 2018 endete mit einem Allzeitrekord beim Handel mit gewerblich genutzten Immobilien in Deutschland. Erstmals überhaupt wurde die 60-Mrd.-€-Marke überschritten. Der 10-Jahres-Rekordwert aus dem Vorjahr wurde um 6 %, der zehnjährige Mittelwert um 81 % übertroffen.

Im Gegensatz zu den ebenfalls sehr umsatzstarken Jahren 2015 und 2017 war eine ausgeprägte Fokussierung des Investmentgeschehens auf Landmark-Immobilien in den sieben Investmentzentren des Landes zu beobachten. Hier wurden 36,3 Mrd. € angelegt – soviel wie nie zuvor. An jedem Standort wurde der langjährige Durchschnitt überschritten – von 70 % in Berlin bis 163 % in Frankfurt.

Mit einem Ausnahmeergebnis von knapp 9,7 Mrd. € Transaktionsvolumen setzte sich die Bankenmetropole an die Spitze der Vergleichsstädte. Hier wurden mit dem OMNITURM für knapp 700 Mio. € und dem TRIANON für über 650 Mio. €

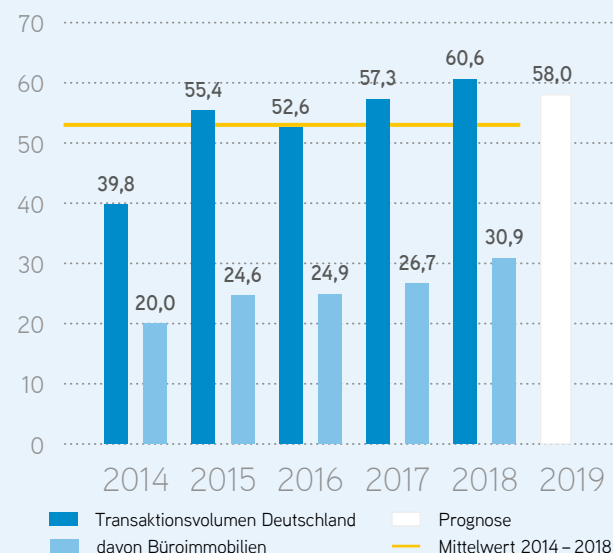
deutschlandweit die beiden größten Einzeldeals abgeschlossen. Dazu gesellten sich zahlreiche Verkäufe weiterer Bürohochhäuser. Großdeals im mittleren dreistelligen Millionen-€-Bereich gab es auch in den anderen TOP 7: Berlin verfehlte nur knapp die 7-Mrd.-€-Marke, München brachte es auf über 6,5 Mrd. €. Platz 4 belegte Hamburg mit 5,7 Mrd. €, das wie Düsseldorf (3,4 Mrd. €, inkl. Umland 3,9 Mrd. €) und Stuttgart (2,2 Mrd. €) ebenfalls Allzeitrekorde aufstellte. Köln verfehlte mit 1,9 Mrd. € das Vorjahreshoch um nur 7 %.

Mehr als ein Viertel des Transaktionsvolumens wurde durch Megadeals ab 250 Mio. € aufwärts erzielt. Die größte Transaktion fand im Rahmen der Fusion der Warenhausbetreiber Karstadt und Kaufhof statt. Für knapp 2 Mrd. € gingen zwei, mit insgesamt 59 Kaufhof-Immobilien bestückte Portfolios vom bisherigen Eigner Hudson's Bay Company sowie anderen beteiligten Unternehmen an die Signa Prime Selection über. Insgesamt

### Fast Facts

Investment	2018	2017	Veränderung
Transaktionsvolumen in Mio. €	60.593	57.289	5,8 %
Summe TOP 7	36.305	29.954	21,2 %
<b>Transaktionsart</b>			
Einzeltransaktionen	43.003	36.808	16,8 %
<i>Davon TOP 7</i>	<i>29.978</i>	<i>24.527</i>	<i>22,2 %</i>
Portfoliotransaktionen	17.590	20.482	-14,1 %
<i>Davon TOP 7</i>	<i>6.327</i>	<i>5.427</i>	<i>16,6 %</i>
<b>Herkunft</b>			
Internationale Käufer	24.116	25.612	-5,8 %
<i>Davon TOP 7</i>	<i>15.104</i>	<i>14.752</i>	<i>2,4 %</i>
Internationale Verkäufer	20.997	24.761	-15,2 %
<i>Davon TOP 7</i>	<i>13.010</i>	<i>11.058</i>	<i>17,7 %</i>

GRAFIK 1: Transaktionsvolumen in Deutschland insgesamt und von Büroimmobilien in Mrd. €



wurden 17,6 Mrd. € in Paketkäufe investiert, was einem Marktanteil von 29 % entspricht. Der mit 43,0 Mrd. € bzw. 71 % Marktanteil weitaus größte Anteil entfiel auf Einzelkäufe.

## Angebot und Nachfrage

Die im Markt vorhandenen Liquiditätsreserven als Folge der anhaltenden Niedrigzinsphase sowie die krisenrobuste deutsche Binnenkonjunktur, die Mietpreiswachstum in nahezu allen Assetklassen nach sich zieht, trieben heimische wie ausländische Investoren an, nach nachhaltigen und wertstabilen Produkten Ausschau zu halten. Gleichzeitig nutzten zahlreiche Verkäufer noch vor Erreichen des Höhepunktes im aktuellen Marktzyklus die Gelegenheit, Wertsteigerungen zu erzielen. Sie befeuerten den durch Produktmangel geprägten Markt zusätzlich mit Veräußerungen von Projektentwicklungen oder aus dem Bestand.

Als Hauptakteure traten, wie schon 2017, vor allem Vermögensverwalter und Asset Manager auf. In der aktuellen Marktsituation sind sie als Intermediäre sowohl auf

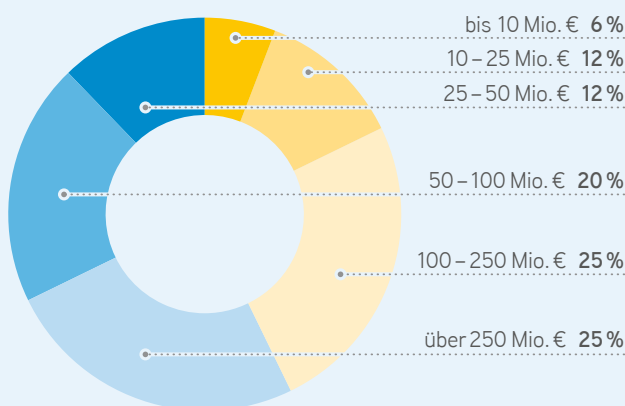
der Verkäufer- wie auch auf der Käuferseite besonders gefragt. Bei den Investoren stehen sie mit 15,1 Mrd. € bzw. einem Marktanteil von 25 % unangefochten an der Spitze, gefolgt von offenen Immobilien- und Spezialfonds (10,7 Mrd. € bzw. 18 %). Auf der Verkäuferseite liegen beide Branchen eng beieinander mit 13 % bzw. 12 % Marktanteil, allerdings hinter Projektentwicklern (21 % bzw. 12,6 Mrd. €), die als Anbieter von knappen Core-Produkten stark profitieren.

Ausländische Investoren konnten sich bei Großdeals häufiger gegen die Konkurrenz aus dem Inland durchsetzen. Während insgesamt der Anteil des internationalen Kapitals mit 23,7 Mrd. € bzw. einem Marktanteil von 40 % gegenüber dem Vorjahr um 5 Prozentpunkte zurückging, lag dessen Beteiligung an Großdeals mit 53 % deutlich höher.

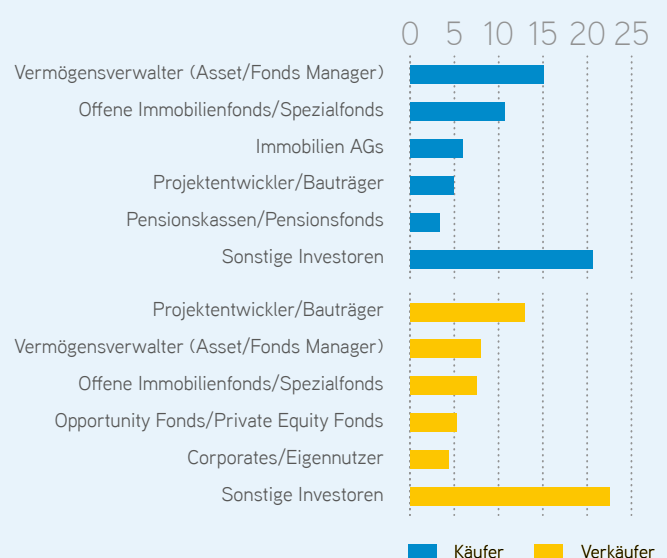
## Renditen

Trotz bereits historisch niedriger Renditen sehen Investoren insbesondere in den am Büromarkt steigenden Mietpreisen Wertetreiber, die steigende Preise recht-

GRAFIK 2: Transaktionsvolumen nach Größenklassen in Deutschland 2018 Anteil in %



GRAFIK 3: Käufer- und Verkäufergruppen in Deutschland in Mrd. €



fertigen. Zum Jahresende haben die Spitzenrenditen von Büros vielerorts nochmals leicht nachgegeben. Die Brutto-Rendite für Top-Büroobjekte lag in München mit 3,00 % am niedrigsten. Mit jeweils 10 Basispunkten Abstand folgen Berlin, Hamburg, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf. Auch Köln als kleinster der TOP 7-Märkte ist mit 3,75 % mittlerweile unterhalb der 4-%-Marke zu finden. Auf der Suche nach auskömmlicher Rendite stehen vor allem Fachmarktzentren oder Fachmarktportfolios mit Lebensmittelschwerpunkt hoch in der Gunst der Anleger. Damit können noch vergleichsweise attraktive Renditen von rund 5,00 % erwirtschaftet werden. Auch locken Industrieobjekte in etablierten Lagen mit Brutto-Renditen von 5,70 %, während für Logistikobjekte in vergleichbaren Lagen die Renditen deutlich auf 4,50 % zurückgegangen sind.

anteil der beliebtesten Assetklasse schon lange nicht mehr so hoch wie 2018. Rund 30,9 Mrd. € bzw. mehr als die Hälfte des Kapitals flossen dieser Anlageklasse zu.

## Fazit und Prognose

Die Signale vom Markt lassen auch für 2019 ein überdurchschnittliches Investmentgeschehen erwarten. Das Transaktionsvolumen wird dem Niveau von 2018 nicht wesentlich nachstehen und circa 58 Mrd. € betragen. So ist die Dealpipeline auch nach dem Transaktionsmarathon der vergangenen Monate nicht abgearbeitet. Der Anlagedruck auf Immobilien bleibt unter dem Einfluss der Nullzinspolitik der EZB und fehlender Anlagealternativen bis in die zweite Jahreshälfte bestehen. Der Mangel an gesuchtem Core- bzw. Core-Plus-Produkt im Bestand wird durch eine steigende Rate von Weiterverkäufen sowie zunehmende Gelegenheiten für Forward-Deals zumindest in Teilen ausgeglichen. Renditen werden vor allem für gute Produkte in Nebenlagen weiter nachgeben. Bei den Spitzenrenditen dürfte allmählich die Talsohle erreicht sein.



**Susanne Kiese**

Head of Research

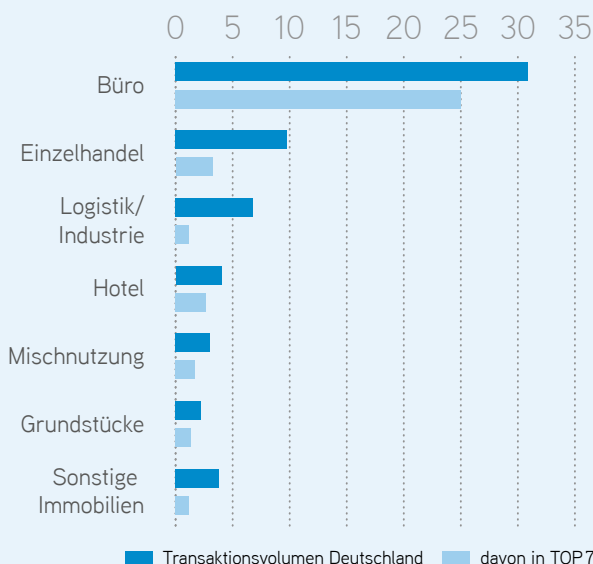
+49 211 862062-47

susanne.kiese@colliers.com

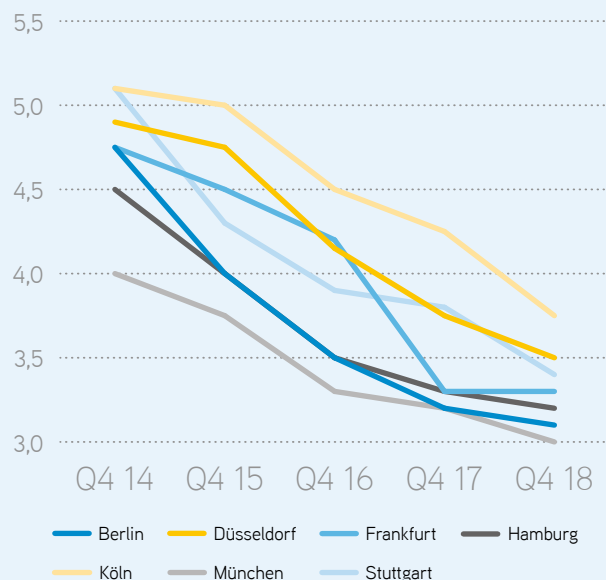
## Büro Investment

Die Vielzahl der Landmark-Deals hat vor allem dem Bürosegment weiteren Anschub verliehen. Aufgrund der zahlreichen Kaufgelegenheiten war der Markt-

**GRAFIK 4: Transaktionsvolumen nach Assetklasse in Deutschland in Mrd. €**



**GRAFIK 5: Spitzenrendite Büroimmobilien in %**



## EINZELHANDEL INVESTMENT

### Transaktionsvolumen

Im Gesamtjahr 2018 wurden deutsche Einzelhandelsimmobilien für rund 9,8 Mrd. € gehandelt. Die 10-Mrd.-€-Marke, die in den vergangenen 10 Jahren nur 2015 und 2017 übertroffen wurde, wurde knapp verfehlt. Angesichts des außergewöhnlichen Höhenfluges am deutschen Investmentmarkt über alle Immobilienklassen hinweg ist allerdings der Rückgang bei Einzelhandelsimmobilien gegenüber dem Vorjahr von 18 % auffällig. Der Marktanteil fiel auf nur 16 % zurück. Dabei handelt es sich im langjährigen Vergleich um einen der niedrigsten Werte überhaupt, der Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre liegt bei 28 %. Nichtsdestotrotz liegen Einzelhandelsimmobilien im Vergleich aller Assetklassen noch auf Rang 2.

### Angebot und Nachfrage

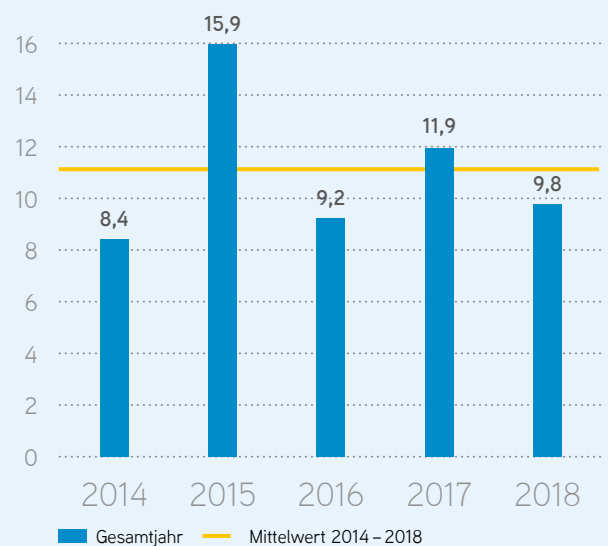
Neben der außergewöhnlich hohen Zahl von verkauften Landmark-Büroimmobilien trugen vor allem strukturelle Veränderungen der Einzelhandelslandschaft zu dem

unterdurchschnittlichen Ergebnis bei. Negative Folgen von Digitalisierung und wachsendem Online-Handel treten im Retailbereich wie in keiner zweiten Assetklasse so deutlich zu Tage. Das sich stark wandelnde Konsumverhalten wird für Händler, Eigentümer und Immobilieninvestoren tiefgreifende Veränderungen zur Folge haben. Dementsprechend hat das Risikobewusstsein gegenüber Handelsimmobilien im Jahresverlauf spürbar zugenommen. Bestimmte, vom Strukturwandel stärker betroffene Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen werden zunehmend gemieden. Dazu zählen insbesondere gering frequentierte Einkaufszentren mit stark online-affinem Branchenmix (Mode, Medien, Elektronik) oder solche in weniger attraktiven Mittelstädten bzw. Nebenlagen von A-Städten. Das gleiche gilt für innerstädtische Geschäftshäuser. Äußerst starken Zuspruch erhalten hingegen Einzelhandelsobjekte, wenn sie über einen Lebensmittelschwerpunkt verfügen. Das trifft insbesondere auf einzelne Fachmärkte, Fachzentren oder Hybridzentren zu.

### Fast Facts

Investment	2018	2017
Transaktionsvolumen (in Mio. €)	9.793	11.956
Portfoliotransaktionen	55 %	63 %
TOP 7	33 %	23 %
Internationale Käufer	44 %	37 %
Internationale Verkäufer	52 %	58 %
Spitzenrendite	2,75 %	2,80 %

GRAFIK 1: Transaktionsvolumen Einzelhandelsimmobilien in Mrd. €



Dementsprechend dominiert dieser Betriebstyp, zu dem auch Supermärkte, Discounter und SB-Warenhäuser zählen, die Zahl der Transaktionen, gefolgt von Highstreet-Immobilien und Geschäftshäusern mit 31%. Abschlüsse von Einkaufszentren lagen mit 17% weit abgeschlagen auf Platz 3. Aufgrund der geringeren Anlagesummen, die in Fachmärkte und Fachmarktzentren fließen, ergibt sich bei der Auswertung der Transaktionsvolumina ein etwas anderes Bild. Hiernach entfallen auf das Einzelhandelsformat rund ein Drittel des investierten Kapitals, auf Einkaufszentren rund 18%. An der Spitze liegen Highstreet-Immobilien und Geschäftshäuser mit 48%. Zu diesem Ergebnis trägt vor allem die größte, am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt überhaupt getätigte Transaktion des Jahres 2018 bei: die anteilige Übernahme von insgesamt 59 Kaufhof-Immobilien durch die Signa Prime Selection für knapp 2 Mrd. €.

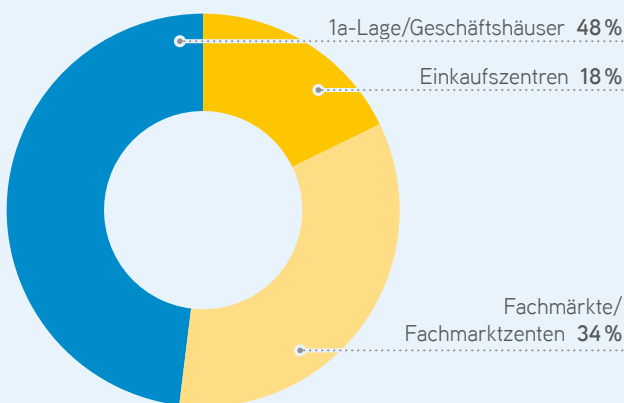
Wie schon im Vorjahr war der Portfolioanteil mit 55% bzw. 5,5 Mrd. höher als der Anteil von Einzelkäufen. Diese schlugen mit 4,4 Mrd. € bzw. 45% zu Buche. Räum-

lich lag der Schwerpunkt erneut außerhalb der sieben großen Investmentzentren des Landes. Außerhalb der TOP 7 wurden zwei Drittel des Kaufvolumens registriert.

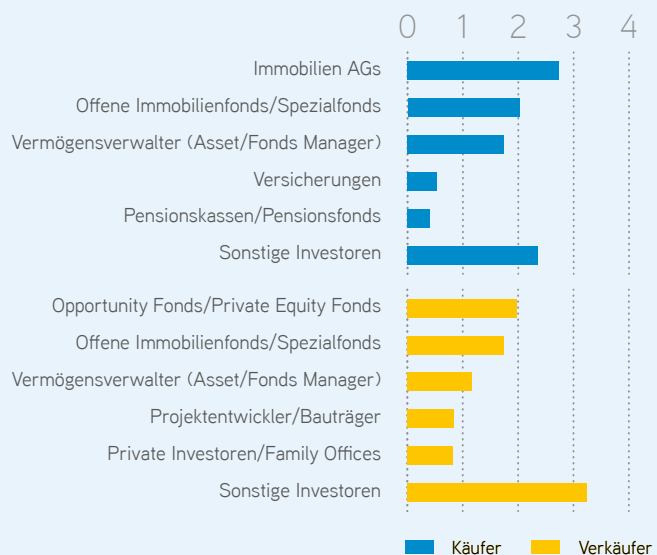
Der Anteil internationaler Käufer ist binnen Jahresfrist um 7 Prozentpunkte auf 44% gestiegen und damit insgesamt etwas höher als der Assetklassen-übergreifende Anteil von 40%. Österreich als Herkunftsland von Signa führt die Länderliste mit einem Volumenanteil von 22% an. Mit großem Abstand folgen die USA (über 6%) und Großbritannien (knapp 5%).

Bei den Käufergruppen haben aufgrund des marktprägenden Kaufhof-Deals Immobilien AGs mit 2,8 Mrd. € bzw. 28% Marktanteil die offenen Immobilienfonds (2,0 Mrd. € bzw. 21%) als stärkste Investorenbranche abgelöst. Asset Manager stehen auf Rang 3 (1,7 Mrd. € bzw. 18%). Auf der Verkäuferseite haben sich Opportunity Fonds, wie das Joint Venture, das hinter dem Kaufhof-Deal steht, mit 20% vor die offenen Immobilienfonds mit 18% geschoben.

GRAFIK 2: Transaktionsvolumen nach Immobilientyp 2018 Anteil in %



GRAFIK 3: Käufer- und Verkäufergruppen in Deutschland in Mrd. €





**Susanne Kiese**

Head of Research

+49 211 862062-47

susanne.kiese@colliers.com

## Renditen

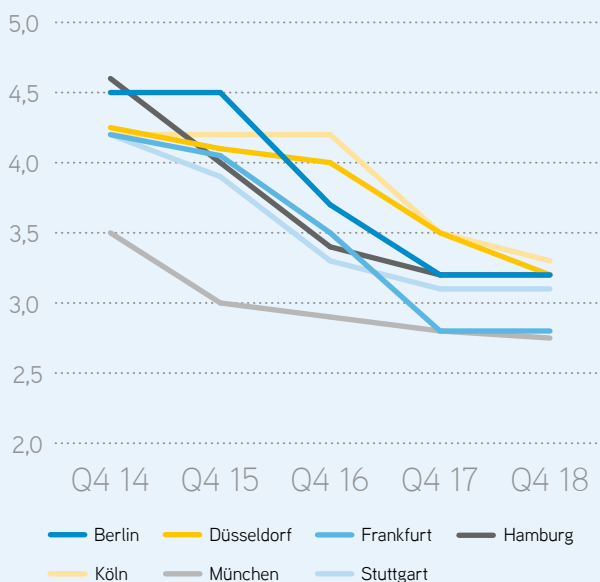
Die Spitzenrenditen haben sich im Jahresverlauf überwiegend stabilisiert. Anders als am Büro- oder Logistikmarkt sind die Wachstumspotenziale bei den Mieten weitestgehend ausgeschöpft. Das gilt vor allem für Objekte in 1a-Geschäftslagen und für Shoppingcenter. Stagnierende Flächenproduktivitäten, der zunehmende Anteil des Lebensmitteleinzelhandels, aber auch die Ausbreitung von frequenzfördernden Gastronomiekonzepten führen teilweise zu Mietreduktionen.

Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in 1a-Lagen der sieben Investmentzentren Deutschlands lagen im Dezember zwischen 2,75 % (München) und 3,30 % (Düsseldorf, Köln). Einkaufszentren liegen im Schnitt bei 4,50 %. Bei der Suche nach auskömmlicher Verzinsung bleiben somit Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren angesichts einer Rendite von zum Teil deutlich über 5 % und einem soliden Cash-Flow in den Augen der meisten Anleger hoch im Kurs.

## Fazit und Prognose

Angesichts der tiefen Strukturbrüche in der Einzelhandelslandschaft wird sich die selektive Ausrichtung von Investoren beim Kauf von Retailimmobilien auch 2019 fortsetzen. Viele, in diesem Zyklus eher risikoscheu agierende Investoren dürften überfällige Revitalisierungen und Neupositionierungen von Shoppingcentern und innerstädtischen Geschäftshäusern abwarten, bis sie Produkten außerhalb des Core-Segmentes wieder mehr Aufmerksamkeit schenken. Aufgrund dieser Entwicklung ist bei Einkaufszentren im Jahresverlauf 2019 ein Anstieg bei den Renditen zu erwarten. Das vom Lebensmitteleinzelhandel dominierte Fachmarktsegment bleibt bis auf weiteres der Treiber beim Transaktionsgeschehen, mit der Folge stabiler bis leicht anziehender Kaufpreise. Aufgrund der geringeren Objektvolumina ist trotz hoher Zahl der Abschlüsse davon auszugehen, dass auch dieses Jahr die 10-Mrd.-€-Marke schwer zu knacken sein wird, zumal das entsprechende Produkt knapper wird.

**GRAFIK 4: Spitzenrendite 1a-Lage/Geschäftshäuser in %**





# INDUSTRIE UND LOGISTIK INVESTMENT

## Transaktionsvolumen

Über 6,8 Mrd. € wurden im Jahr 2018 in Industrie- und Logistikimmobilien in Deutschland investiert. Das außerordentliche Vorjahresergebnis von 8,7 Mrd. € konnte bedingt durch das Ausbleiben von größeren Portfolio- und Unternehmensübernahmen zwar nicht erreicht werden, dennoch kann sich das Umsatzergebnis für 2018 besonders im mehrjährigen Vergleich sehen lassen. Im 5-Jahres-Vergleich etwa erreicht das Jahresergebnis immerhin ein kräftiges Plus von 48 %. Somit konnte 2018 trotz des akuten Mangels an verfügbaren, investmenteigneten Immobilien – insbesondere im Core-Bereich – das bislang zweitstärkste Jahresergebnis nach dem Rekordjahr 2017 erzielt werden.

Im Vergleich zu anderen Assetklassen machten Industrie- und Logistikimmobilien erneut einen zweistelligen Marktanteil von rund 11 % aus und konnten ihre Position dadurch als drittstärkste Anlageklasse auf dem deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verteidigen.

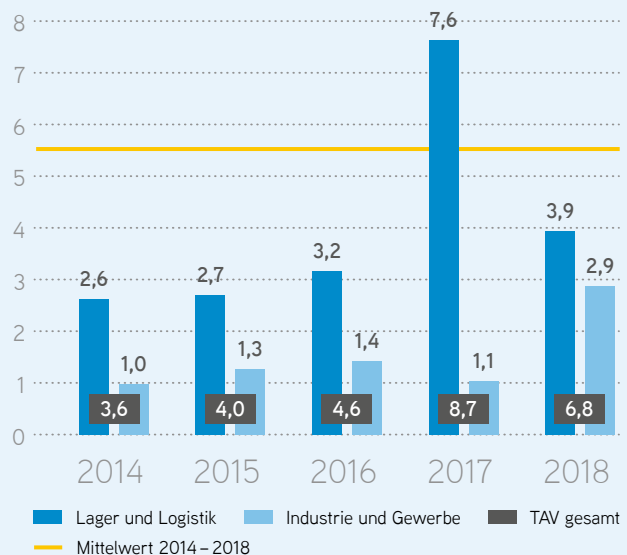
## Angebot und Nachfrage

Mehr denn je haben es Industrieimmobilien den Anlegern im vergangenen Jahr angetan. Diese konnten aufgrund ihrer im Vergleich zu Logistikimmobilien höheren Risikostreuung und höherer Mieteinnahmen sowohl nationale als auch internationale Investoren mehr und mehr überzeugen. Gleich zwei der drei größten Transaktionen 2018 entfielen auf dieses Segment. Zum einen erwarb Helaba Invest von Beos das „Optimus Prime“-Portfolio (21 Light-Industrial-Immobilien, 565.000 m<sup>2</sup> Mietfläche) für über 500 Mio. €. Zum anderen veräußerte Aurelis Real Estate für über 600 Mio. €

## Fast Facts

Investment	2018	2017
Transaktionsvolumen in Mio. €	6.814	8.662
Portfoliotransaktionen	56 %	71 %
TOP 7	38 %	21 %
Internationale Käufer	47 %	65 %
Internationale Verkäufer	31 %	60 %
Spitzenrendite	4,50 %	4,65 %

GRAFIK 1: Transaktionsvolumen Industrie- und Logistikinvestments in Mrd. €



ein Portfolio bestehend aus 32 Objekten, das in den ersten Unternehmensimmobilien-Fonds (CREFG IV) von Beos überging.

Die treibenden Kräfte für das immer größere Interesse an Light-Industrial-Immobilien sind insbesondere die attraktiven Lagen innerhalb der großen Wirtschafts- und Ballungsräume, die doch beachtliche Grundstückwert-, Mietsteigerungs- und Nachverdichtungspotenziale aufweisen und demnach eine attraktive Alternative zu Logistikimmobilien und anderen Assetklassen darstellen.

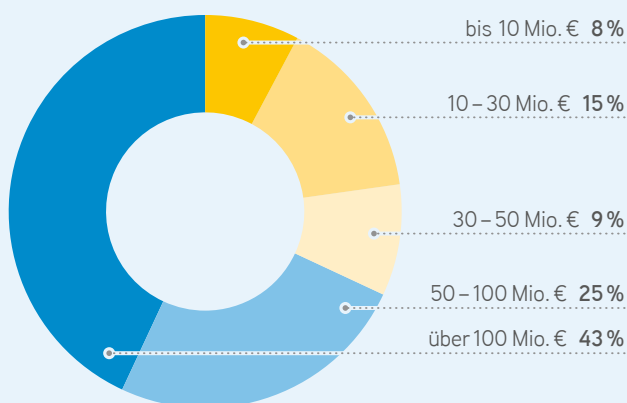
Anders als im Vorjahr hatten nationale Anleger im Jahr 2018 wieder deutlich mehr Chancen, Investments in Industrie- und Logistikimmobilien zu tätigen und generierten über die Hälfte des Transaktionsvolumens (52 %). 2017 kamen diese lediglich auf einen Marktanteil von 35 %.

## Renditen

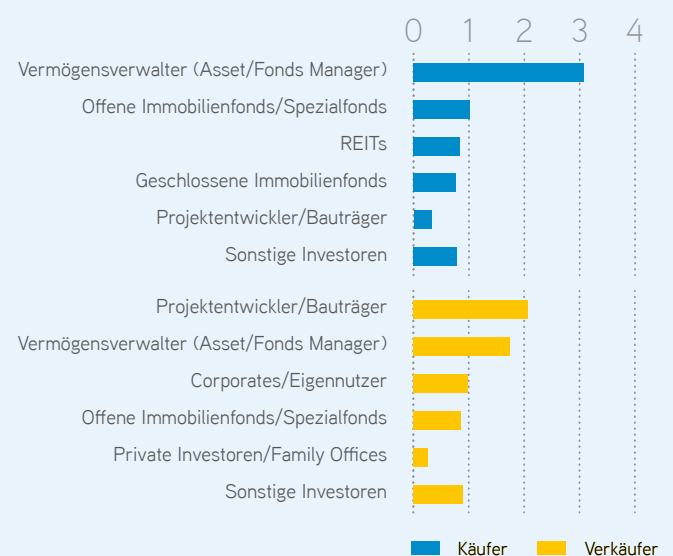
Brutto-Spitzenrenditen für Class-A-Logistikimmobilien der neuesten Generation mit einer Mietlaufzeit von mindestens 10 Jahren und mehr sinken nach einer stabilen Periode erneut um 15 Basispunkte auf 4,50 %.

Auch für Top-Objekte abseits der Spitzenlagen hat sich die Renditekompression fortgesetzt. Im Laufe des Jahres sank diese um insgesamt 30 Basispunkte auf 4,60 % im Mittel. Größere Änderungen in den nächsten 12 Monaten sind bei Spitzenrenditen für Logistikimmobilien jedoch aktuell nicht zu erwarten, da sich die Angebotssituation bei erstklassigen Core-Produkten auf kurze Sicht nicht entspannen wird. Anders könnte es jedoch bei Light-Industrial-Immobilien aussehen. Hier ist, aufgrund der derzeitigen Marktgegebenheiten, ein Abklingen der Brutto-Spitzenrenditen für 2019 noch nicht in Sicht.

**GRAFIK 2: Transaktionsvolumen nach Größenklassen 2018 Anteil in %**



**GRAFIK 3: Käufer- und Verkäufergruppen in Deutschland in Mrd. €**



## Fazit und Prognose

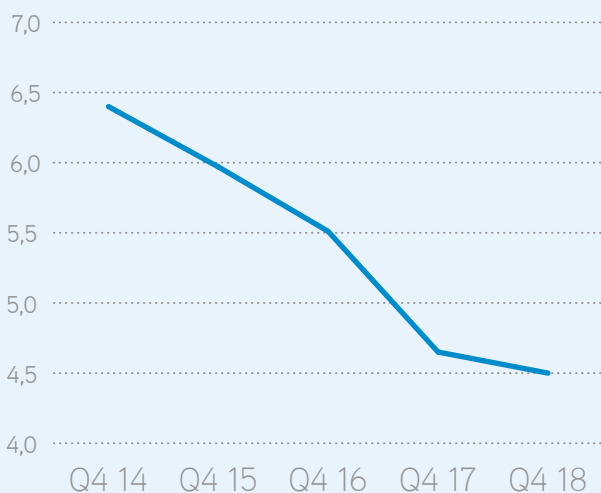
Für das Jahr 2019 wird ein Transaktionsvolumen erwartet, das über dem langjährigen Mittel liegen wird. Auch im neuen Jahr werden Portfolio-Transaktionen ein beliebter Weg für Investoren sein, in deutsche Industrie- und Logistikimmobilien zu investieren, der jedoch vom Mangel an investmentfähigen Produkten auf dem Markt ausgebremst wird. Darüber hinaus könnten spekulative Entwicklungen für etwas Abhilfe am Markt sorgen, da etliche Großmieter aktiv auf Flächensuche sind. Stark steigende Baukosten sowie überlastete Generalunternehmen könnten außerdem zur Folge haben, dass Mietpreise für Industrie- und Logistikimmobilien nicht nur in den Top-Lagen nochmals ansteigen könnten. Auch wenn auf dem Industrie- und Logistikimmobilien-Investmentmarkt in den nächsten Monaten keine großen Fusionen und Megadeals analog zum Rekordjahr 2017 zu erwarten sind, wird das Gesamtergebnis 2019 erneut überdurchschnittlich ausfallen. Industrie- und Logistikimmobilien werden zu den TOP-3-Assetklassen auf dem Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien gehören.



**Nicole Kinne**

Senior Consultant I  
Research Industrial & Logistics  
+49 89 624294-792  
nicole.kinne@colliers.com

**GRAFIK 4: Spitzenrendite Lager- und Logistikimmobilien in den TOP 7 Mittelwert in %**



## HOTEL INVESTMENT

### Transaktionsvolumen

Der deutsche Hotelinvestmentmarkt konnte im vergangenen Jahr knapp über 4,0 Mrd. € umsetzen und hat damit zum vierten Mal in Folge die 4-Mrd.-€-Marke überschritten. Während der fünfjährige Durchschnitt um 7 % überboten werden konnte, blieb der Marktanteil der Assetklasse Hotel am gesamten Investmentmarkt stabil bei ebenfalls knapp sieben Prozent.

Die Dominanz von Einzelverkäufen hat sich im vergangenen Jahr noch einmal verstärkt. Hier spiegelt sich der Produktmangel vor allem in den TOP 7 deutlich wieder. Portfolios wurden in der ersten Jahreshälfte kaum gehandelt. Der Portfolioanteil am Transaktionsvolumen sank folglich von 31 % im Vorjahr auf 16 % ab, dies bedeutet fast eine Halbierung auf gut 650 Mio. €. Die Einzelverkäufe summieren sich im Gegenzug auf fast 3,4 Mrd. €. Dementsprechend war der größte Deal des vergangenen Jahres mit dem Hilton-Hotel am Berliner Gendarmenmarkt –

das sich ein israelischer Vermögensverwalter für knapp 300 Mio. € sicherte – auch ein Einzelverkauf.

### Angebot und Nachfrage

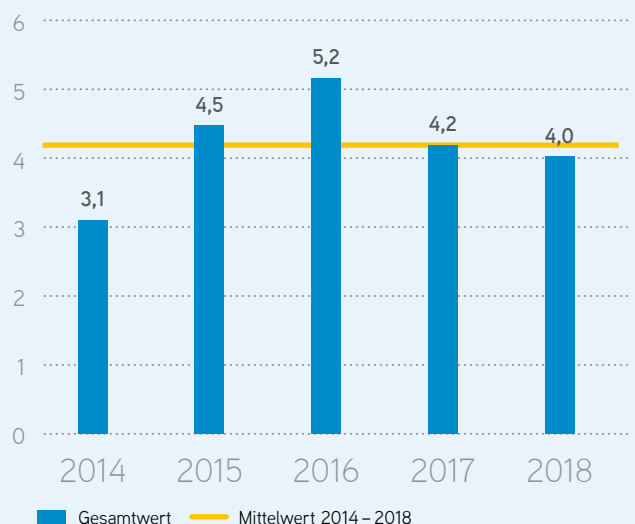
Der Trend zu einem verstärkten Engagement nationaler Käufer, der sich bereits im Vorjahr abzeichnete, setzte sich 2018 fort. Ihr Anteil kletterte von 54 % auf 57 %. In absoluten Werten entspricht dies einem Transaktionsvolumen von 2,3 Mrd. €. Internationale Investoren hingegen übten sich in Zurückhaltung, ihr Anteil ging leicht von 46 % auf 43 % zurück.

Auf Verkäuferseite war dieser Trend im vergangenen Jahr noch ausgeprägter zu beobachten. Mit einem Transaktionsvolumen von fast 2,9 Mrd. € stieg der Anteil nationaler Verkäufer auf 71 % an. Im Gegenzug sank der Anteil internationaler Verkäufer auf 29 % ab. Vor allem im letzten Quartal des Jahres erwiesen sich deutsche Verkäufer als sehr aktiv.

### Fast Facts

Investment	2018	2017
Transaktionsvolumen (in Mio. €)	4.020	4.186
Portfoliotransaktionen	16 %	31 %
TOP 7	67 %	69 %
Internationale Käufer	43 %	46 %
Internationale Verkäufer	29 %	41 %
Spitzenrendite	3,75 %	4,10 %

GRAFIK 1: Transaktionsvolumen Hotelimmobilien in Mrd. €



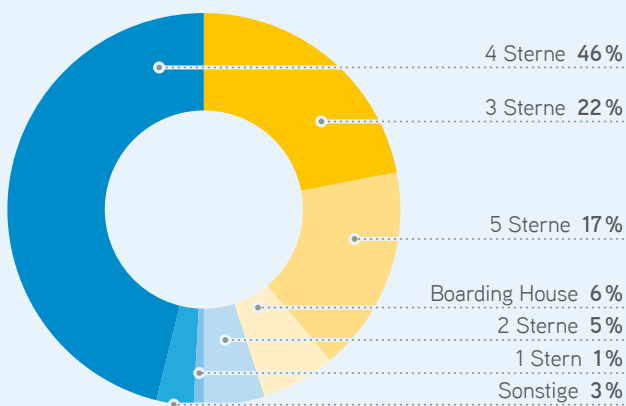
Hotels im 4-Sterne-Segment konnten wiederholt die Spitzenposition belegen, wobei ihr Anteil von 46 % unter dem Vorjahreswert von 52 % lag. In absoluten Zahlen betrug das Transaktionsvolumen knapp 1,9 Mrd. €. Gleiches gilt für 3-Sterne-Anlagen, die sich mit 22 % und fast 900 Mio. € die Silbermedaille holten. Deutlich stärker als im Vorjahr waren Luxusherbergen präsent: Der Marktanteil im 5-Sterne-Bereich kletterte von 10 % im Vorjahr auf nun 17 %, das entspricht einem Transaktionsvolumen von über 650 Mio. €. Neben dem Hilton-Hotel zählten dazu auch das Kempinski Hotel in Berlin sowie das Frankfurter Intercontinental und das INNSIDE Frankfurt im Eurotheum. In einer Seitwärtsbewegung befanden sich dieses Jahr neben den 1- und 2-Sterne-Häusern auch die Boarding Houses. Die Kategorien setzten 220 Mio. € bzw. 240 Mio. € um und konnten damit die Vorjahresergebnisse wiederholen.

Nachdem offene Fonds und Spezialfonds in den vergangenen drei Jahren die aktivste Käufergruppe darstellten, tauschten sie dieses Jahr die Spitzen-

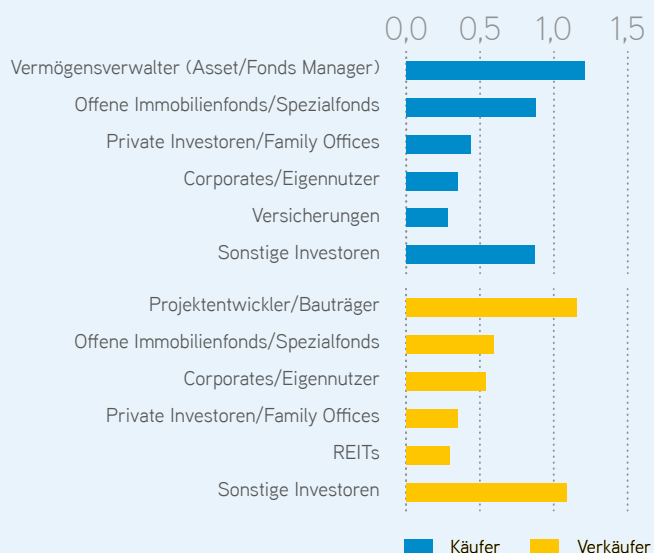
position gegen den zweiten Platz ein. Das von ihnen gehandelte Volumen von rund 875 Mio. € entspricht einem Marktanteil von 22 %, sechs Prozentpunkte weniger als 2017. Den ersten Platz nahmen stattdessen die Vermögensverwalter ein. Die von ihnen getätigten Käufe summierten sich auf über 1,2 Mrd. € und einen Anteil von 30 %. Klassische Immobilien AGs, die im Vorjahr die Top 3 abrundeten, zeigten sich weniger kauffreudig und fielen auf Platz 6 zurück. Vorrücken auf den dritten Platz konnten dafür private Investoren und Family Offices, die einen Marktanteil von 11 % erreichten.

Auf Verkäuferseite stellten Projektentwickler und Bauträger erwartungsgemäß die größte Verkäufergruppe. Ihr Transaktionsvolumen von fast 1,2 Mrd. € (29 %) liegt stabil auf Vorjahresniveau. Wie im Vorjahr folgen auf den Plätzen 2 und 3 die offenen Immobilien- und Spezialfonds sowie Corporates und Eigennutzer. Während bei ersteren der Marktanteil von 18 % auf 15 % sank, erwiesen sich letztere als sehr stabil bei 13 %.

GRAFIK 2: Transaktionsvolumen nach Sternekategorien 2018 Anteil in %



GRAFIK 3: Käufer- und Verkäufergruppen in Deutschland in Mrd. €





**Marc Steinke**

Consultant | Research & GIS  
+49 211 862062-40  
marc.steinke@colliers.com

## Renditen

Die TOP 7 konnten mit knapp 2,7 Mrd. € bzw. 67 % Marktanteil etwas weniger als im Vorjahr umsetzen (2,9 Mrd. € und 69 %). Der anhaltende Mangel an geeigneten Objekten und die zu verzeichnenden Preissteigerungen führten auch im vergangenen Jahr zu einem verstärkten Investoreninteresse an attraktiven B- und C-Standorten.

Analog dazu setzte sich die Renditekompression fort, auch wenn sie zum Jahresende fast zum Stillstand gekommen ist. Die Spitzenrenditen reichen von 3,75 % in München bis 4,70 % in Berlin.

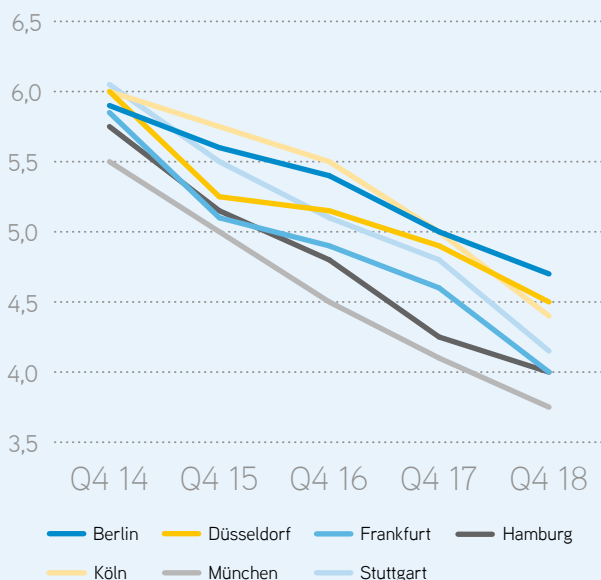
Hinsichtlich des Entwicklungsstatus gab es kleinere Verschiebungen: Während Bestandsgebäude mit einem Transaktionsvolumen von 2,5 Mrd. € das Vorjahresniveau erreichten, sank der Anteil der Projektentwicklungen von 19 % auf 15 % ab, dafür stieg der Transaktionsanteil der in Bau befindlichen Objekte von 5 % auf 10 % an. Bereits fertiggestellte Neubauten blieben mit 7 % konstant.

## Fazit und Prognose

Obwohl der Produktmangel dazu führte, dass der Rekord aus 2016 nicht eingestellt werden konnte, bewegte sich der deutsche Hotelinvestmentmarkt im Jahr 2018 dennoch auf dem sehr guten Vorjahresniveau. Einzelobjekte und Portfolios bleiben dabei gleichermaßen attraktiv, Investoren bevorzugen zudem weiterhin Bestands- und im Bau befindliche Objekte. Projektentwicklungen mit langen Vorlaufzeiten sind hingegen zunehmend schwieriger am Markt zu platzieren.

Auch wenn sich die Renditekompression in den TOP 7 deutlich verlangsamt hat, wird der Trend zu B- und C-Standorten auch im aktuellen Jahr weiterhin anhalten. Für 2019 wird dank der robusten Marktlage und der soliden gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ein Ergebnis auf Vorjahresniveau erwartet. Entscheidend wird sein, ob die starke Nachfrage attraktive Investmentmöglichkeiten findet.

**GRAFIK 4: Spitzenrendite Hotelimmobilien in %**





# CITY REPORTS

---

BERLIN	22
DÜSSELDORF	28
FRANKFURT	34
HAMBURG	40
KÖLN	46
MÜNCHEN	52
STUTTGART	58

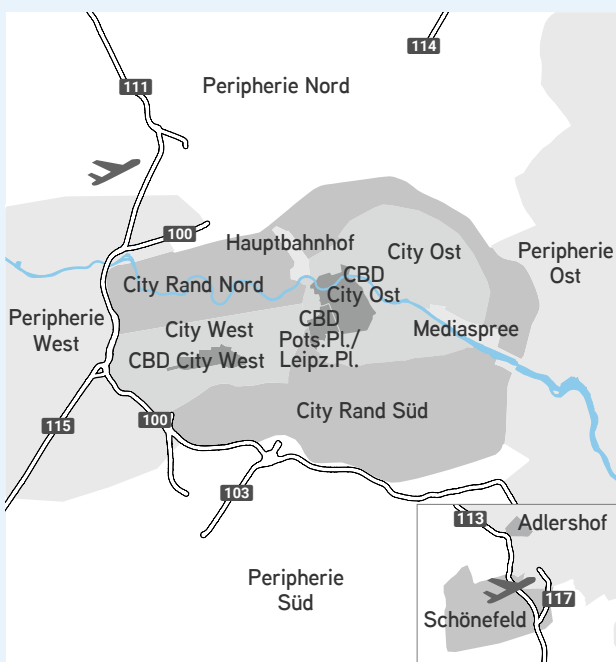


## CITY FACTS BERLIN

Einwohnerzahl in 1.000	3.613
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	1.464
Arbeitslosenquote in %	7,6
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	21.720

## Fast Facts

Bürovermietung Berlin	2018	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	791.000 m <sup>2</sup>	-15,6 %
Vermietungsumsatz	752.000 m <sup>2</sup>	-10,1 %
Spitzenmiete	35,10 €/m <sup>2</sup>	12,1 %
Durchschnittsmiete	21,70 €/m <sup>2</sup>	13,3 %
Leerstandsquote	1,5 %	-50 bp
Flächenbestand	20,30 Mio. m <sup>2</sup>	4,1 %



## Erzielte Büromieten in €/m<sup>2</sup>

Teilmarkt	Spitzenmiete	Durchschnittsmiete
CBD City West	41,70	26,55
CBC City Ost	33,00	26,25
CBD Potsdamer Platz/ Leipziger Platz	31,30	26,95
Hauptbahnhof	32,00	29,00
Mediaspree	32,50	29,65
City West	32,80	21,50
City Ost	33,80	25,30
City Rand Nord	29,00	22,60
City Rand Süd	27,30	20,25
Peripherie Nord	22,40	13,65
Peripherie West	23,60	14,00
Peripherie Süd	19,70	13,00
Peripherie Ost	25,00	15,90
Adlershof	15,50	13,75
Schönefeld	8,00	8,00

# BÜROVERMIETUNG

## Flächenumsatz

Der Büroflächenumsatz für das Jahr 2018 liegt in der Bundeshauptstadt mit 791.000 m<sup>2</sup> zwar 16 % hinter dem Wert des Vorjahres, übertrifft jedoch mit 18 % deutlich den 10-Jahresdurchschnitt.

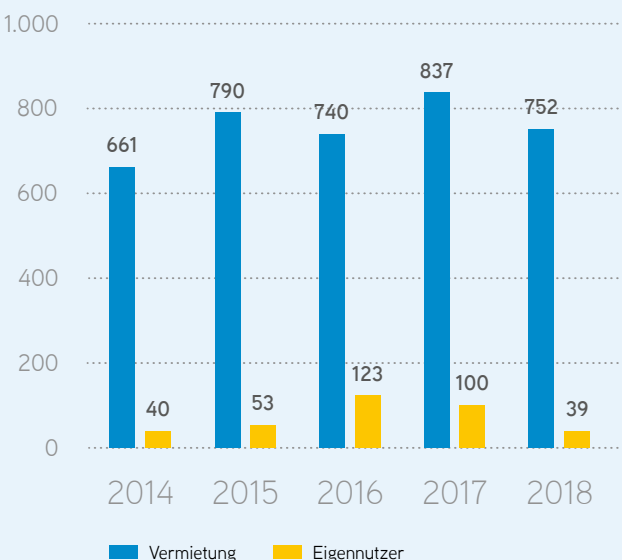
Der Berliner Bürovermietungsmarkt zeigt sich unverändert robust. Nach den vergangenen drei Ausnahmejahren und dem Vorjahresrekord von mehr als 930.000 m<sup>2</sup> konnte bei immer geringeren Flächenreserven erneut ein hervorragendes Jahresergebnis verzeichnet werden.

Nur das weiter marktbeherrschende Thema Angebotsmangel sowie das Fehlen sehr großvolumiger Abschlüsse über 40.000 m<sup>2</sup> verhinderten ein Anknüpfen an den Vorjahresrekord. Größter Einzelabschluss war die Anmietung von Vattenfall, das sich im zweiten Quartal circa 29.900 m<sup>2</sup> in der Edge-Projektentwicklung am Südkreuz sicherte.

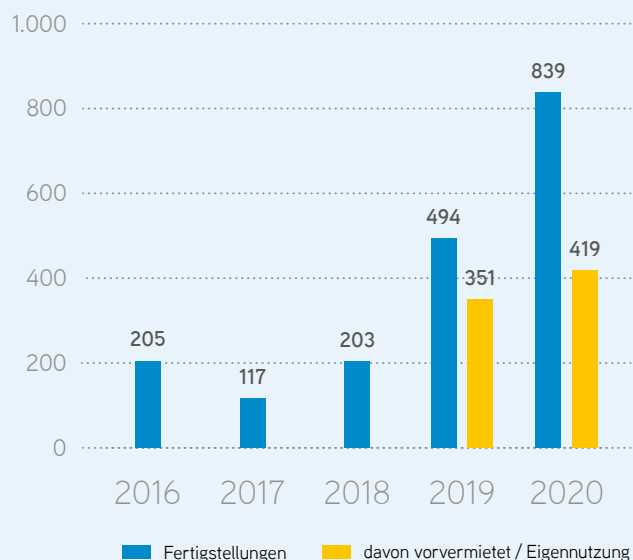
Besonders hoch in der Nutzergunst steht weiterhin die City Ost: Mit einem Flächenumsatz von mehr als 221.000 m<sup>2</sup> vereinen die Teilmärkte CBD City Ost und City Ost nahezu ein Drittel des Gesamtvolumens auf sich. Der an die Innenstadt angrenzende Teilmarkt City Rand Nord ist ebenfalls sehr begehrt: Mehr als 70 neue Mietverträge über eine Fläche von circa 131.800 m<sup>2</sup> wurden hier abgeschlossen.

Aktivste Mietergruppe in Berlin war mit einem Umsatzanteil von rund 17 % die Öffentliche Hand. Dazu beigetragen haben unter anderem die Großabschlüsse der BIMA. Dicht dahinter auf Platz 2 folgten mit einem Ergebnis von rund 111.000 m<sup>2</sup> Unternehmen aus den Bereichen Information und Telekommunikation. Beratungsunternehmen, insbesondere Rechts- und Steuerberater, stellten 2018 die drittstärkste Branche mit fast 90.000 m<sup>2</sup>.

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m<sup>2</sup>



## Mieten

Nachdem 2017 bei der Spitzenmiete die 30-€-Marke überschritten wurde, ging es im vergangenen Jahr um 12 % weiter rasant nach oben. Die Spitzenmiete notierte zum Jahresabschluss bei 35,10 €/m<sup>2</sup>.

Noch stärker zog die Durchschnittsmiete an: In den letzten vier Jahren stieg sie um stolze 8,00 € und erreicht aktuell 21,70 €/m<sup>2</sup>. Binnen Jahresfrist wurde in allen Teilmärkten innerhalb des S-Bahn-rings ein Zuwachs von 4,00 € bis mehr als 7,00 € beobachtet.

## Angebot und Leerstand

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Flächenreserven noch einmal drastisch reduziert. Die Leerstandsquote sank im Vergleich zum Vorjahr erneut um 50 Basispunkte auf 1,5 %. In den zentralen Lagen der Hauptstadt liegt sie deutlich darunter. Kurzfristig verfügbare Flächen sind kaum noch vorhanden.

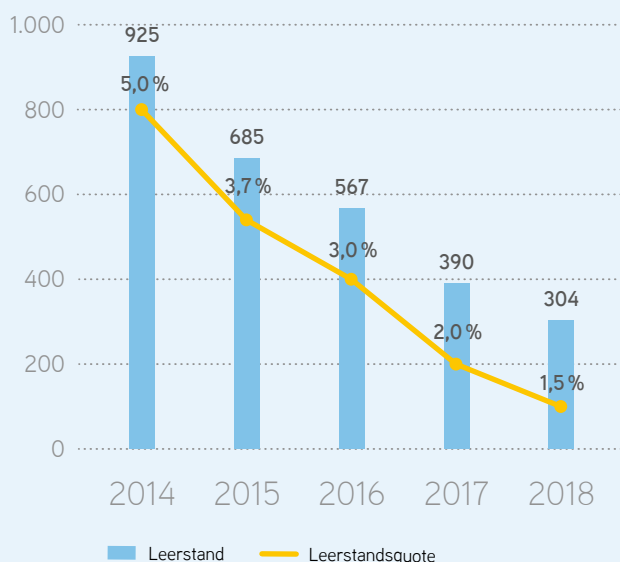
## Entwicklungsschwerpunkte

Das verfügbare Angebot zieht spürbar an. Bis Ende 2020 werden in der Bundeshauptstadt voraussichtlich mehr als 1,3 Mio. m<sup>2</sup> Büroneubauf Flächen fertiggestellt. Gemessen an der Nachfrage bleibt die Projektpipeline aktuell aber weiterhin moderat, zumal bereits jetzt zwei Drittel dieser Flächen vorvermietet sind. Eine wesentliche Entspannung ist daher aktuell nicht zu sehen, weshalb auch bei den Mieten weiterhin erhebliches Wachstumspotenzial zu erwarten sein wird. 2019 und 2020 werden mit den Entwicklungen cube berlin am Hauptbahnhof und The Westlight im CBD West weitere große Flächen dem Markt zugeführt.

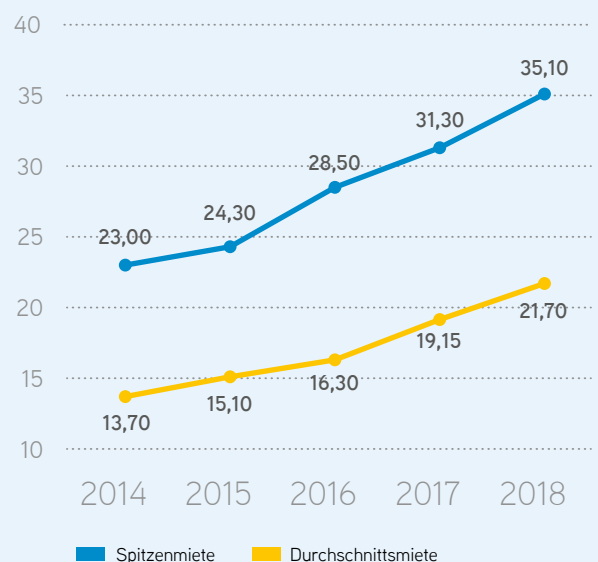
## Fazit und Prognose

Der Berliner Büovermietungsmarkt konnte im vergangenen Jahr aufgrund der kaum vorhandenen Flächenreserven sein Potenzial bei weitem nicht ausschöpfen. Diese Entwicklung wird sich auch im kommenden Jahr fortsetzen. Angesichts der weiterhin hohen Nachfrage erwarten wir für 2019 erneut einen Flächenumsatz von bis zu 800.000 m<sup>2</sup>.

GRAFIK 3: Leerstandsquote in % und Leerstand in 1.000 m<sup>2</sup>



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m<sup>2</sup>



# INVESTMENT GEWERBEIMMOBILIEN

## Transaktionsvolumen

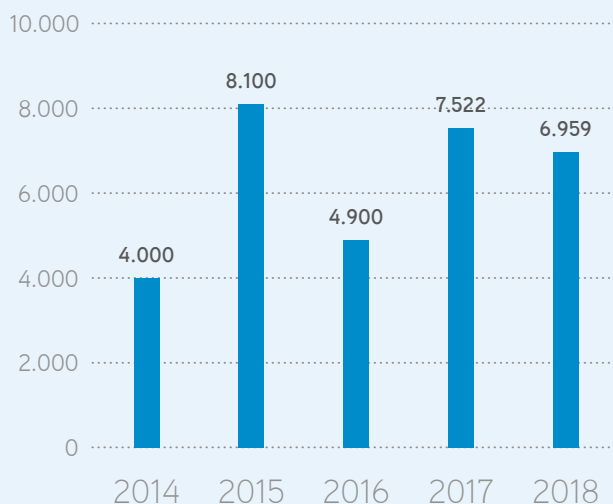
Der Berliner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien konnte im Jahr 2018 an das sensationelle Ergebnis aus dem Vorjahr nahezu anknüpfen und lag mit 6,9 Mrd. € nur knappe 7 % hinter dem Transaktionsvolumen des Ausnahmejahres 2017. Mehr als 20 Einzeldeals mit einem Volumen von über 100 Mio. € befeuerten das sensationelle Jahresergebnis.

Als Grund für das im Vergleich zum Vorjahr leicht geringere Ergebnis ist der anhaltende Produktmangel sowie das Ausbleiben von Landmark-Deals mit mehr als 500 Mio. € zu nennen. Davon gab es im Vorjahr gleich zwei, das SONY-Center und den Axel-Springer-Campus mit insgesamt 1,8 Mrd. €. Geprägt war das Jahr ebenfalls von zahlreichen Forward-Deals, bei denen Investoren sich frühzeitig begehrte Core-Objekte sichern konnten.

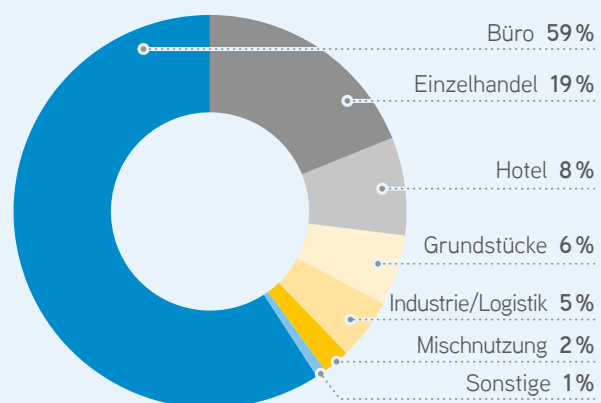
## Fast Facts

Investment Berlin	2018	2017
Transaktionsvolumen	6.959 Mio. €	7.522 Mio. €
Portfoliotransaktionen	19 %	18 %
Internationale Käufer	47 %	66 %
Internationale Verkäufer	38 %	36 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 59 %	Büro 69 %
Spitzenrendite Büro	3,10 %	3,20 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2018 Anteil in %



## Angebot und Nachfrage

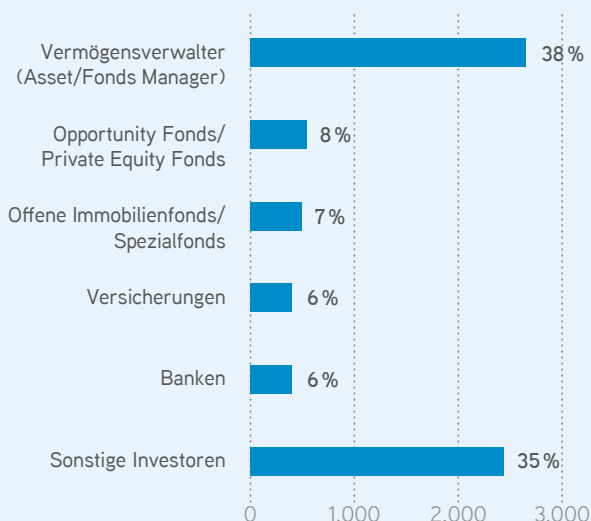
Ein weiteres außerordentlich erfolgreiches Jahr liegt hinter dem Berliner Investmentmarkt. Erneut konnte die Bundeshauptstadt zahlreiche nationale und internationale Investoren von sich überzeugen. Dabei blieben Büroobjekte mit einem Volumen von 4,1 Mrd. € und einem Anteil von 59 % am Transaktionsvolumen nach wie vor die beliebteste Assetklasse bei Investoren. Mit erheblichem Abstand folgen mit 1,3 Mrd. € bzw. 0,5 Mrd. € Einzelhandels- und Hotelimmobilien.

Mit 423 Mio. € ist das Volumen der gehandelten Gewerbegrundstücke trotz des anhaltenden Baubooms im Vergleich zum Vorjahr nahezu gleichgeblieben. Dies ist auf das sinkende Angebot attraktiver Grundstücke in begehrten Lagen zurückzuführen. Anhaltendes Mietwachstum treibt insbesondere im Bürosegment die Nachfrage auf ein nie dagewesenes Niveau.

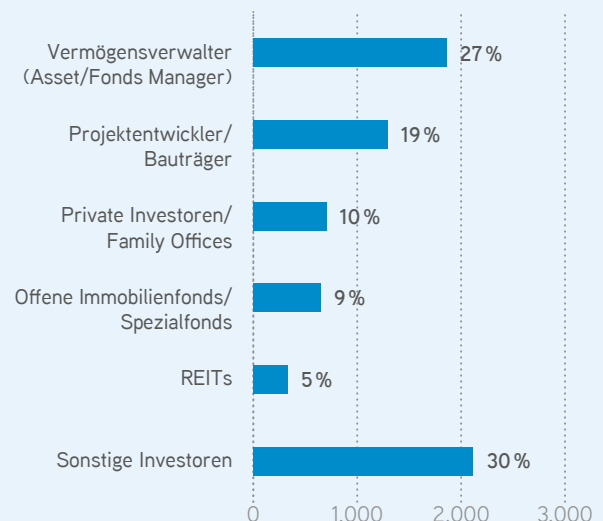
Erneut waren Vermögensverwalter (Asset- und Fondsmanager) sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite mit 2,7 Mrd. € bzw. 1,9 Mrd. € deutlich die aktivsten Marktteilnehmer. Die in der Hauptstadt allgegenwärtige rege Neubaubauaktivität schlägt sich insbesondere auf der Verkäuferseite nieder, wo Projektentwickler mit einem Volumen von 1,3 Mrd. € den zweiten Platz nach Vermögensverwaltern belegen und Investoren mit attraktiven Neubauprodukten versorgen.

Bei internationalen Investoren steht Berlin weiterhin hoch im Kurs. So kamen 47 % des 2018 in Berliner Gewerbeimmobilien investierten Kapitals aus dem Ausland, jedoch gingen auf Verkäuferseite nur 38 % des Transaktionsvolumens auf die Konten ausländischer Investoren. Dies darf als Anzeichen für das anhaltende Vertrauen ausländischer Investoren in das weiterhin vorhandene Wertsteigerungspotenzial von Berliner Gewerbeimmobilien verstanden werden. Auch kauften internationale Investoren weiterhin bevorzugt großvolumige Objekte in der Größenklasse größer 100 Mio. €.

GRAFIK 7: Käufergruppen in Mio. €/Anteil in %



GRAFIK 8: Verkäufergruppen in Mio. €/Anteil in %





## Renditen

Die durch den anhaltenden Anlagedruck bedingte hohe Nachfrage hat auch im Jahr 2018 die Bürorenditen weiterhin leicht sinken lassen. Derzeit notiert die Bruttoanfangsrendite für Bürogebäude in den 1A-Lagen Berlins bei 3,10 % – weitere 10 Basispunkte unter dem Jahresendwert für 2017. Damit befinden sich die Kaufpreise für Berliner Büroobjekte im Verhältnis zu den erzielbaren Mieten auf Platz 2 der TOP 7 in Deutschland. In zahlreichen Verkaufsprozessen wurden neue Spitzenpreise erreicht und die Kaufpreis-erwartungen der Verkäufer deutlich übertroffen.

Ein deutlicher, nachfragebedingter Preisanstieg war ebenfalls bei immer rarer werdenden Gewerbegrundstücken in begehrten Lagen festzustellen, für die die Hauptkäufergruppe der Projektentwickler nun immer tiefer in die Tasche greifen muss.

## Fazit und Prognose

Die Dynamik der Vorjahre konnte sich auch im Jahr 2018 auf dem Berliner Investmentmarkt fortsetzen, sodass der erwartete überdurchschnittliche Prognosewert von 6 Mrd. € um gut 950 Mio. € deutlich übertroffen wurde. Die Attraktivität der Bundeshauptstadt sowohl bei nationalen als auch bei internationalen Investoren blieb 2018 ungebrochen.

Auf Grundlage der national und lokal stabilen wirtschaftlichen und politischen Lage sowie des anhaltenden Anlagedrucks vieler Investoren, sind die Aussichten auf dem Berliner Investmentmarkt nach wie vor positiv. Eine gut gefüllte Projektpipeline lässt für das Jahr 2019 zahlreiche Forward-Deals erahnen. Des Weiteren sind bereits zum Jahresbeginn zahlreiche attraktive Assets mit mehr als 100 Mio. € im Markt, die aller Voraussicht nach 2019 verkauft werden, sodass erneut mit einem außerordentlichen Transaktionsvolumen von mehr als 6 Mrd. € zu rechnen ist.



*Sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete schossen 2018 in der Bundeshauptstadt durch die Decke – ein Ende ist nicht in Sicht.*



### KONTAKT

Margit Lippold Director | Research  
+49 30 202993-43, [margit.lippold@colliers.com](mailto:margit.lippold@colliers.com)



## CITY FACTS DÜSSELDORF

Einwohnerzahl in 1.000	617
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	416
Arbeitslosenquote in %	6,5
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	28.317

## Fast Facts

Bürovermietung Düsseldorf	2018	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	338.000 m <sup>2</sup>	1,5 %
Vermietungsumsatz	332.700 m <sup>2</sup>	0,2 %
Spitzenmiete	28,00 €/m <sup>2</sup>	3,7 %
Durchschnittsmiete	16,20 €/m <sup>2</sup>	5,2 %
Leerstandsquote	6,4 %	-60 bp
Flächenbestand	7,69 Mio. m <sup>2</sup>	1,2 %



## Erzielte Büromieten in €/m<sup>2</sup>

Teilmarkt	Spitzenmiete	Durchschnittsmiete
CBD	28,00	22,80
Innenstadt	26,50	16,60
Hafen	24,00	18,50
Kennedydamm	24,00	18,40
Linksrheinisch	18,00	12,80
Düsseldorf-Nord	18,40	15,20
Airport City	16,00	15,90
Grafenberger Allee	13,50	12,20
Innenstadt-Ost	14,00	11,50
Düsseldorf-Süd	11,50	9,00

# BÜROVERMIETUNG

## Flächenumsatz

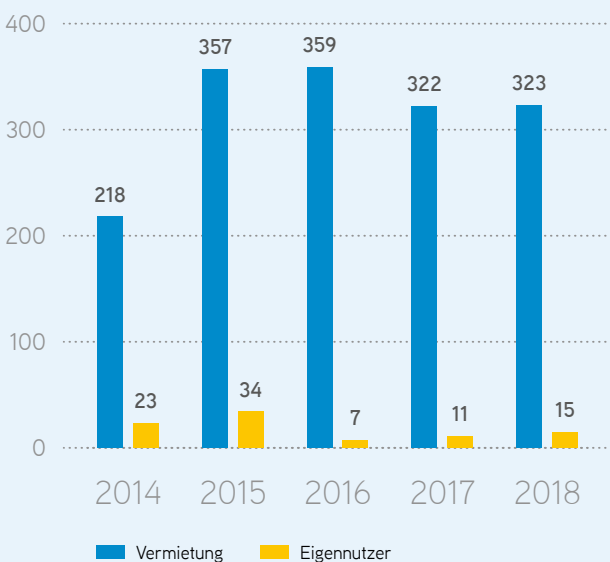
Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Düsseldorf hat auch 2018 seine Dynamik beibehalten und erreichte einen Büroflächenumsatz von 338.000 m<sup>2</sup>. Damit wurde sowohl das Umsatzergebnis des Vorjahres als auch der Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre marginal übertroffen. Die marktprägende Großvermietung an das Unternehmen Deloitte, das sich im 2. Quartal für rund 35.500 m<sup>2</sup> in der Projektentwicklung Heinrich Campus in Derendorf entschieden hat, blieb dabei die einzige Vermietung im Segment über 10.000 m<sup>2</sup>.

Neben einem unverändert starken kleinteiligen Flächensegment bis 1.000 m<sup>2</sup> präsentierte sich im Jahresverlauf insbesondere das Flächensegment zwischen 2.000 und 5.000 m<sup>2</sup> äußerst umsatzstark. Im Vergleich zum Vorjahr ist dieser Größenklasse mit den beispielhaften Anmietungen der Unternehmen Schüller-Plan oder auch FrieslandCampina ein

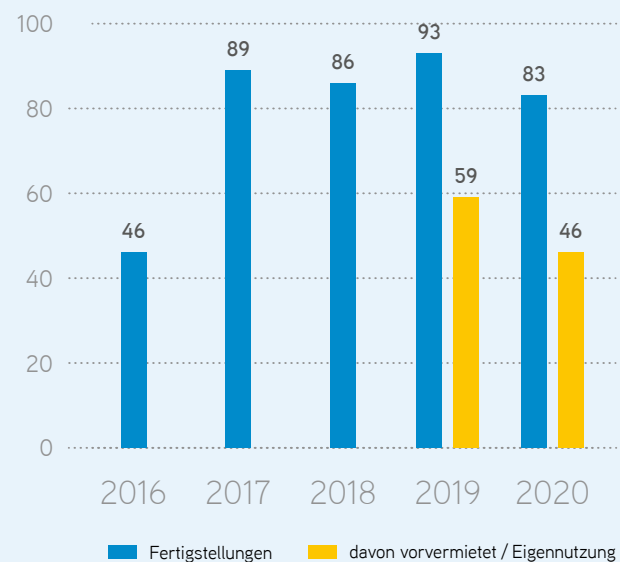
Zuwachs von satten 69 % auf 81.300 m<sup>2</sup> zu bescheinigen.

Der Düsseldorfer Norden konnte eine stattliche Anzahl an neuen Mietern gewinnen und generierte inklusive dem Großabschluss mit Deloitte einen Flächenumsatz von 82.100 m<sup>2</sup>. Zudem wurde lebhaftes Marktgeschehen in der Innenstadt mit einem Flächenumsatz von 61.100 m<sup>2</sup> registriert, unter anderem durch zahlreiche Mietvertragsabschlüsse im Projekt Momentum. An diesem Projekt zeigt sich eindrucksvoll, dass der Markt spekulative Entwicklungen in guten Innenstadtlagen schnell absorbiert. Darüber hinaus konnte sich der Teilmarkt Linksrheinisch inklusive dem Seestern auch im bisherigen Jahresverlauf als beliebter Bürostandort bestätigen und erzielte einen Flächenumsatz von 46.500 m<sup>2</sup>.

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m<sup>2</sup>



## Mieten

Die Spitzenmiete hat im Vergleich zum Vorjahr um 4 % zugelegt und notierte Ende Dezember bei 28,00 €/m<sup>2</sup>. Dieser Trend ist auf die zunehmende Flächenknappheit im CBD zurückzuführen, denn die Leerstandsquote im Teilmarkt hat ohne die Berücksichtigung von Untermietflächen bereits die 4 %-Marke unterschritten. Daher rücken immer öfter die wenigen hochpreisigen Projektentwicklungen in den Fokus der potenziellen Nutzer. Bei der gewichteten Durchschnittsmiete, die aktuell bei 16,20 €/m<sup>2</sup> liegt, ist eine Steigerung um 5 % festzuhalten.

## Angebot und Leerstand

Der Abbau der Leerstände hat sich nach einer kleinen Verschnaufpause in der ersten Jahreshälfte zum Jahresende 2018 weiter fortgesetzt. Als Ergebnis ist der Leerstand knapp unter die 500.000 m<sup>2</sup>-Marke gefallen. Die Leerstandsquote beträgt so derzeit 6,4 % und notiert damit 0,6 Prozentpunkte niedriger als noch vor einem Jahr.

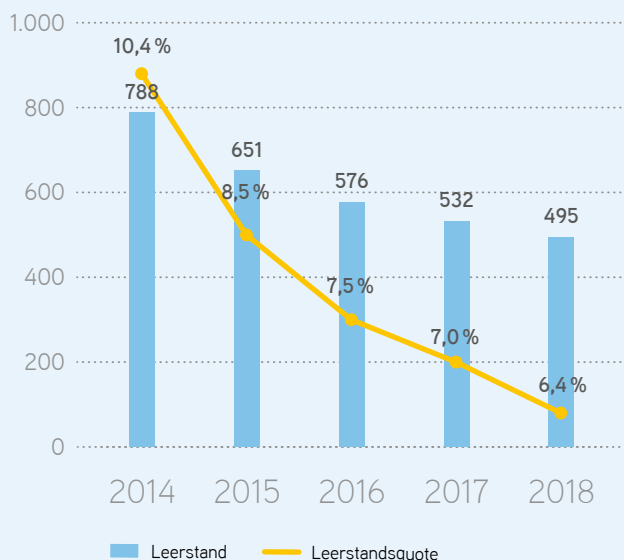
## Entwicklungsschwerpunkte

Im Jahr 2019 wird die Fertigstellung von rund 93.000 m<sup>2</sup> in Projekten erwartet. Diese Flächen sind zu knapp zwei Dritteln bereits belegt. Als räumliche Schwerpunkte im Jahr 2019 sind die Teilmärkte CBD, Innenstadt und Kennedydamm zu nennen. Die weiter fortschreitende Angebotsknappheit in den guten Lagen führt zudem dazu, dass die Entstehung neuer Lagen befördert wird.

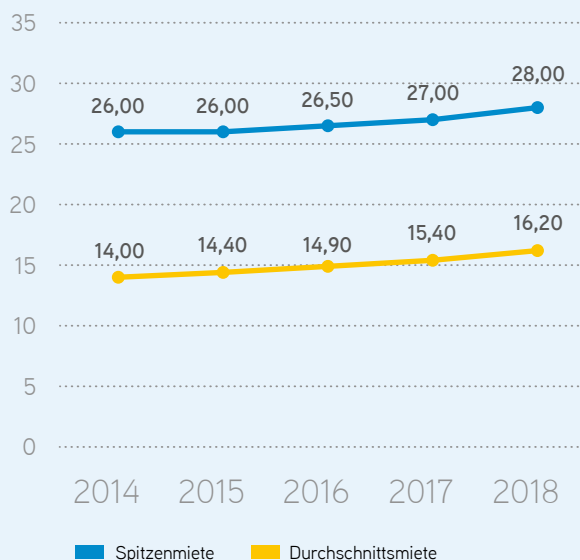
## Fazit und Prognose

Der Büovermietungsmarkt Düsseldorf kann auf ein solides Jahr 2018 zurückblicken. Es ist davon auszugehen, dass auch 2019 in Summe wieder der langjährige Durchschnitt übertroffen und ein Flächenumsatz von mindestens 340.000 m<sup>2</sup> erzielt wird. In Kombination mit den hohen Vorvermietungsquoten der Projektentwicklungen wird der Leerstand weiter sinken, wenngleich weniger rasant als in den vergangenen Jahren. Dies könnte zu weiteren moderaten Mietpreissteigerungen führen.

GRAFIK 3: Leerstandsquote in % und Leerstand in 1.000 m<sup>2</sup>



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m<sup>2</sup>



# INVESTMENT GEWERBEIMMOBILIEN

## Transaktionsvolumen

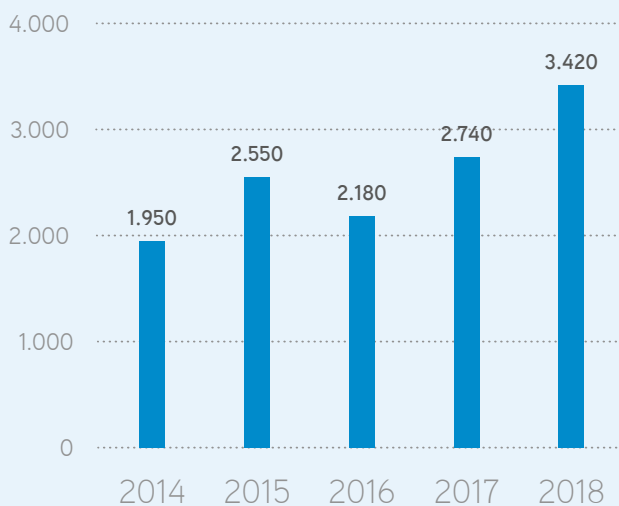
Der gewerbliche Investmentmarkt Düsseldorf konnte 2018 eine neue Rekordmarke setzen. Erstmals wurde die 3-Mrd.-€-Marke übertroffen – insgesamt wurden im Stadtgebiet 3,4 Mrd. € investiert. Der bisherige Spitzenwert aus dem Vorjahr wurde damit um satte 25 % und der Durchschnitt der vorangegangenen fünf Jahre sogar um gut 50 % übertroffen. Würde man zudem alle Transaktionen aus dem Umland mit Schwerpunkten in Ratingen und Neuss hinzurechnen, hätte das Transaktionsvolumen im Großraum Düsseldorf sogar fast die 4 Mrd. €-Marke erreicht.

Einen maßgeblichen Beitrag zum neuen Rekordergebnis leisteten im Jahresverlauf insgesamt neun Großtransaktionen im dreistelligen Millionenbereich, wie zum Beispiel die Verkäufe des Metro- und des IKB-Headquarters sowie die Verkäufe des Infinity Office im Teilmarkt Kennedydamm und des Stadttors im Teilmarkt Hafen. Aber auch im mittleren Volumensegment zwischen 30 und 100 Mio. € entfaltete sich eine äußerst hohe Dynamik. Hier trugen fast 30 Deals zum bisher höchsten Ergebnis in der Landeshauptstadt bei.

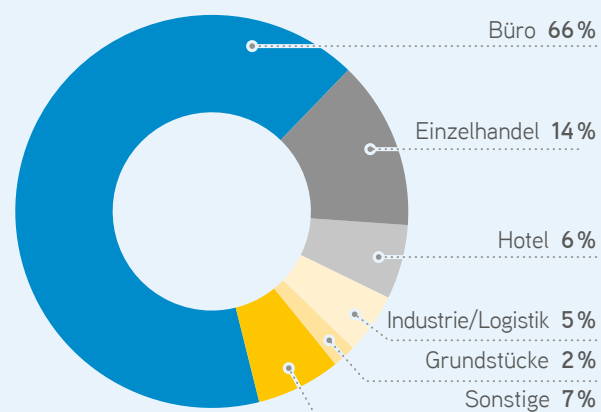
## Fast Facts

Investment Düsseldorf	2018	2017
Transaktionsvolumen	3.420 Mio. €	2.740 Mio. €
Portfoliotransaktionen	30 %	19 %
Internationale Käufer	41 %	56 %
Internationale Verkäufer	22 %	50 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 66 %	Büro 80 %
Spitzenrendite Büro	3,50 %	3,75 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2018 Anteil in %



## Angebot und Nachfrage

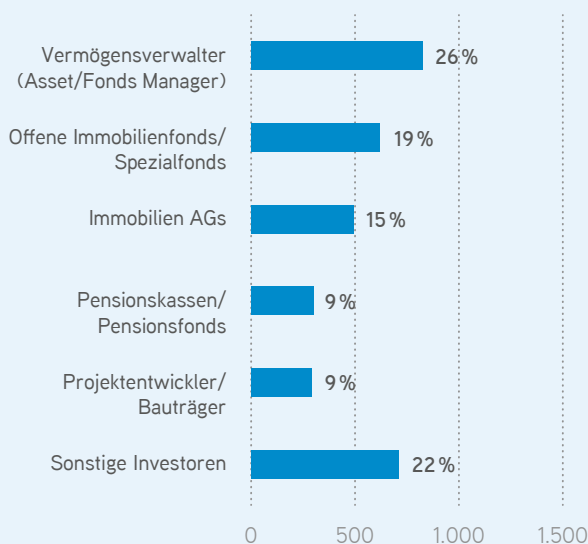
Das Gesamtjahr 2018 war einmal mehr sehr deutlich von Transaktionen im Segment Büroimmobilien geprägt. Insgesamt entfielen 66 % des Transaktionsvolumens auf diese Assetklasse. Bis auf fünf Ausnahmen sind die 20 größten Transaktionen allesamt dem Bürosektor zuzuordnen. Auf dem zweiten Rang folgen Einzelhandelsimmobilien – getrieben durch die Fusion von Kaufhof und Karstadt und die damit verbundenen Transaktionen – mit rund 464 Mio. €. Hotelimmobilien erfreuten sich ebenfalls einer hohen Nachfrage und generierten mit knapp 200 Mio. € ein respektables Ergebnis.

Bei der räumlichen Verteilung der Transaktionen zeigte sich ein relativ ausgewogenes Bild. In den beiden zentralen Teilmärkten Innenstadt und CBD wurde ein Transaktionsvolumen von zusammen rund 1,2 Mrd. € erzielt. Dahinter erreichten die Teilmärkte Kennedydamm und Linksrheinisch mit jeweils rund 500 Mio. € ebenfalls hohe Transaktionsvolumina. Aber auch die Teilmärkte Gra-

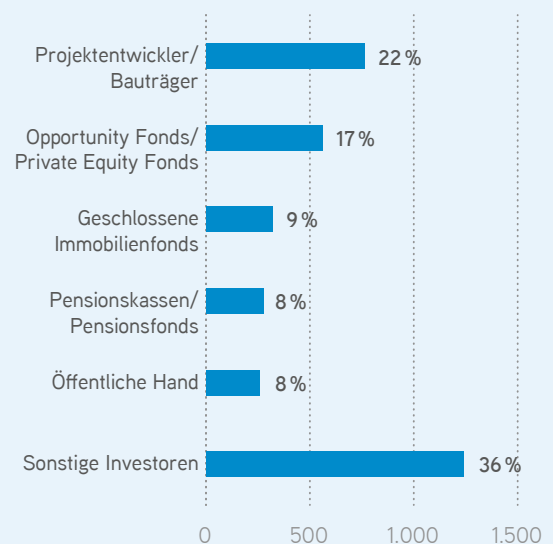
fenberger Allee, Düsseldorf-Nord und der Hafen generierten ein jeweiliges Transaktionsvolumen zwischen 300 und 400 Mio. €.

Die Käuferseite wurde von nationalen wie auch internationalen Vermögensverwaltern (Asset/Fonds Manager) mit knapp 830 Mio. € Transaktionsvolumen dominiert. Ein ähnlich hohes Ankaufsvolumen (620 Mio. €) wurde durch offene Immobilienfonds und Spezialfonds erzielt. Internationale Investoren konnten in 2018 ihren deutlichen Mehrheitsanteil aus dem Vorjahr nicht bestätigen und erzeugten mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt rund 1,4 Mrd. € einen Anteil von 41 % am Gesamtvolumen. Auf der Verkäuferseite erzeugten Projektentwickler/Bauträger mit 760 Mio. € das höchste Transaktionsvolumen, gefolgt von Opportunity Fonds/Private Equity Fonds mit gut 560 Mio. €. Auf der Verkäuferseite waren nur wenige internationale Player zu finden. In Summe waren diese für lediglich 22 % des Transaktionsvolumens verantwortlich.

GRAFIK 7: Käufergruppen in Mio. €/Anteil in %



GRAFIK 8: Verkäufergruppen in Mio. €/Anteil in %





## Renditen

Nachdem die Spitzenrendite für Büroimmobilien im Jahresverlauf 2017 deutlich nach unten korrigiert worden ist, hat sich im Jahr 2018 die weitere Renditekompression zunehmend abgeschwächt. Im Ergebnis liegt sie aktuell bei 3,50 %. Im Vergleich zum Jahresende 2017 ist damit eine Reduzierung um 25 Basispunkte festzuhalten. Dieses Renditeniveau ist den absoluten Top-Lagen im CBD vorbehalten, aber auch in sehr guten Innenstadtlagen können im Idealfall Bruttoanfangsrenditen von bis zu 3,65 % erzielt werden. In den besten Lagen der Teilmärkte Kennedydamm und Hafen sind bei Top-Objekten ebenfalls bis zu 3,65 % möglich. Die Spitzenrendite für Einzelhandelsimmobilien in der Landeshauptstadt hat im Jahresverlauf ebenfalls nochmals leicht nachgegeben und notiert derzeit bei 3,20 %. In der Top-Lage Königsallee kann in Einzelfällen ein noch deutlich niedrigeres Renditeniveau erzielt werden.

Trotz dieser neuen Rekordzahlen scheint bei den Renditen für Gewerbeimmobilien in Düsseldorf aber nun der Boden erreicht zu sein. Eine weitere Renditekompression ist auch bei anhaltend hohen Liquiditätsreserven und dem Fortbestand einer mittelfristig eher unwahrscheinlichen Null-Zins-Politik der EZB nicht zu erwarten,

obwohl steigende Baukosten, höhere Grundstückskosten sowie oftmals schwierige politische Regelungen die Preise weiter beeinflussen müssten. Genauso wenig ist von einem zeitnah ansteigenden Renditeniveau auszugehen.

## Fazit und Prognose

Die ungebrochen hohe Nachfrage nach Immobilieninvestments aller Risikoklassen auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt setzte sich nach dem bisherigen Rekordjahr 2017 im Jahr 2018 mit einer in dieser Ausprägung nicht zu erwartenden Dynamik fort und resultierte in einem neuen historischen Rekordergebnis – und das auch ohne großvolumige Bürotransaktionen im CBD und einem weiterhin ausgeprägtem Produktmangel im Core-Segment.

Es ist davon auszugehen, dass der Düsseldorfer Investmentmarkt auch im laufenden Jahr 2019 seine Entwicklung auf diesem hohen Niveau fortführen wird, wenngleich es sehr schwierig werden dürfte, an das neu aufgestellte Rekordergebnis heranzureichen. Für das Gesamtjahr 2019 ist daher ein Transaktionsvolumen für das Stadtgebiet Düsseldorf in Höhe von rund 2,8 Mrd. € realistisch.



*Der Investmentmarkt Düsseldorf konnte 2018 eine neue Rekordmarke setzen. Erstmals wurde im Stadtgebiet die 3-Mrd.-€-Marke übertroffen – und zwar deutlich.*

### KONTAKT

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



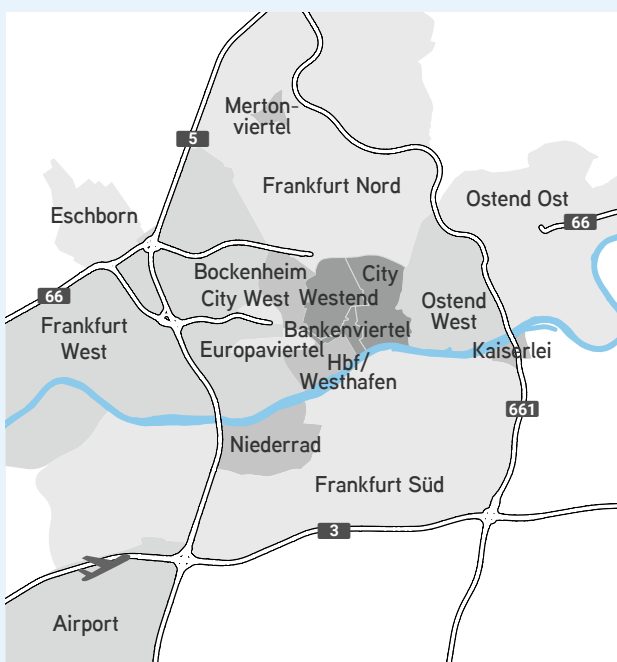


## CITY FACTS FRANKFURT

Einwohnerzahl in 1.000	747
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	580
Arbeitslosenquote in %	5,0
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	26.696

## Fast Facts

Bürovermietung Frankfurt	2018	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	618.000 m <sup>2</sup>	-13,0 %
Vermietungsumsatz	605.900 m <sup>2</sup>	-9,2 %
Spitzenmiete	42,00 €/m <sup>2</sup>	2,4 %
Durchschnittsmiete	20,30 €/m <sup>2</sup>	1,5 %
Leerstandsquote	6,8 %	-280 bp
Flächenbestand	11,46 Mio. m <sup>2</sup>	-1,0 %



## Erzielte Büromieten in €/m<sup>2</sup>

Teilmarkt	Spitzenmiete	Durchschnittsmiete
Bankenviertel	44,50	31,80
Westend	34,50	24,00
City	33,00	21,50
Hauptbahnhof/Westhafen	25,00	19,00
Bockenheim	17,50	16,00
Europaviertel/Messe	22,50	20,50
City West	20,00	16,50
Frankfurt Süd	19,50	15,50
Airport	26,50	20,00
Frankfurt West	13,50	12,00
Frankfurt Nord	14,00	10,00
Mertonviertel	13,20	12,00
Ostend West	18,00	15,00
Ostend Ost	12,00	9,10
Niederrad	16,00	13,50
Eschborn	14,50	11,10
Kaiserlei	12,50	11,50

# BÜROVERMIETUNG

## Flächenumsatz

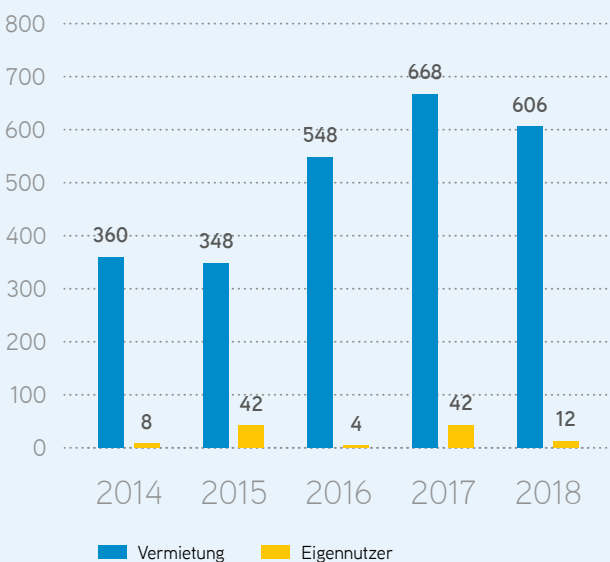
Mit einem Flächenumsatz von rund 618.000 m<sup>2</sup> erreichte der Bürovermietungsmarkt der Mainmetropole inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei 2018 ein überdurchschnittliches Ergebnis. Der 10-Jahresdurchschnitt wurde um 27 % übertroffen, während der Rekordumsatz des Vorjahres nicht ganz erreicht und um 13 % unterschritten wurde. Das Ergebnis belegt die ungebrochen hohe Büroflächennachfrage, die sich in einem stabilen Flächenvolumen in allen Größenklassen im Vorjahresvergleich äußert. Lediglich eine geringere Zahl von Großabschlüssen über 10.000 m<sup>2</sup> verhinderte ein erneutes Rekordergebnis.

Banken und Finanzdienstleister erreichten mit einem Umsatz von rund 119.000 m<sup>2</sup> einen Marktanteil von fast 20 %. Der Finanzsektor verdeutlicht damit seine wichtige Position für den Büromarkt, bemerkenswert ist jedoch der insgesamt breit gestreute Branchenmix. So konnten

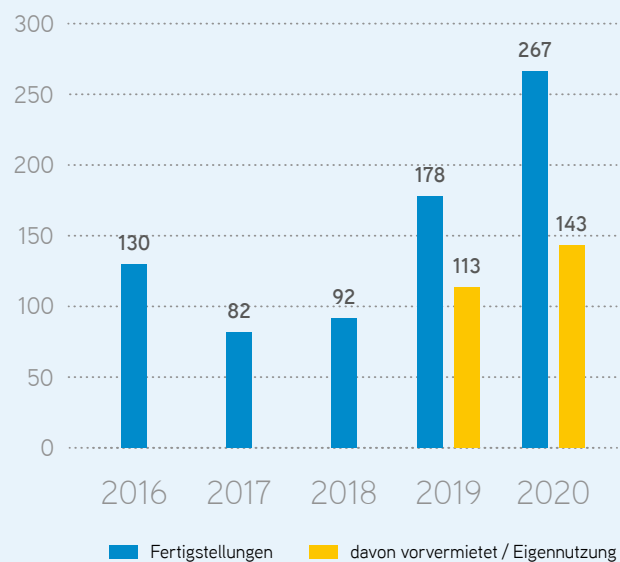
auch Firmen aus dem Bereich Information und Telekommunikation sowie Beratungsunternehmen zweistellige Marktanteile erreichen.

Das Marktgeschehen konzentrierte sich auch 2018 auf den CBD und hier besonders auf das Bankenviertel, wo rund 18 % des Umsatzes registriert wurden. Die zunehmende Flächenknappheit in zentralen Lagen rückte aber wieder verstärkt Bürozentren in den Fokus. Besonders die Teilmärkte City West und Niederrad profitierten von der Marktlage und platzierten sich auf den Plätzen 2 und 3 der fragtesten Bürolagen. Gerade für Großnutzer bieten diese Teilmärkte noch Flächenoptionen. Dies äußert sich unter anderem in den Anmietungen der Commerzbank in der City West über rund 36.000 m<sup>2</sup> oder von Nintendo in Niederrad mit rund 16.000 m<sup>2</sup>.

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m<sup>2</sup>



## Mieten

Anmietungen in Top-Objekten im Bankenviertel haben die Spitzenmiete nochmals angehoben. Im Vorjahresvergleich verzeichnete sie einen Anstieg um gut 2 % auf 42,00 €/m<sup>2</sup>. Auch die Durchschnittsmiete folgte weiter dem Trend und stieg im Vergleich zu 2017 leicht auf 20,30 €/m<sup>2</sup> an.

## Angebot und Leerstand

2018 setzte sich der kontinuierliche Leerstandsabbau weiter fort. Binnen Jahresfrist sank die Leerstandsquote um 280 Basispunkte auf 6,8 %. Die Zahl kurzfristig verfügbarer Flächen ging im Vergleich zu 2017 um mehr als 320.000 m<sup>2</sup> auf nur noch rund 780.000 m<sup>2</sup> zurück. Der Leerstand war 2018 nahezu im gesamten Marktgebiet rückläufig. Besonders angespannt war die Situation aber in den Teilmärkten Europaviertel, Hauptbahnhof/Westhafen und Bockenheim mit Leerstandsquoten unter 3,0 %.

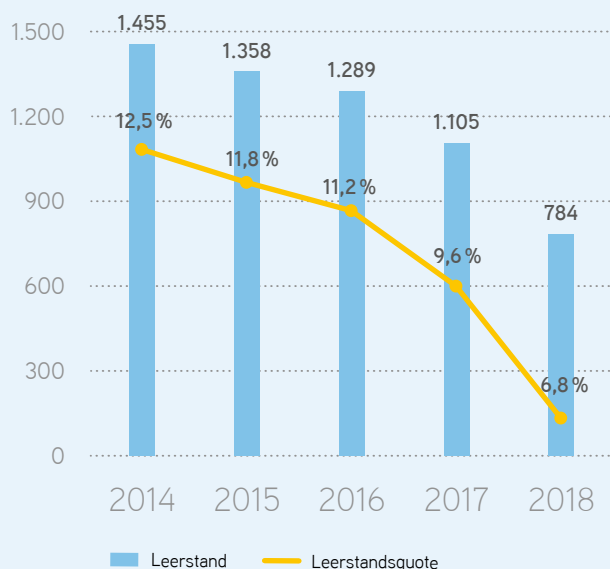
## Entwicklungsschwerpunkte

2018 konnten Projektentwicklungen nur für wenig Entspannung hinsichtlich des Flächenangebotes sorgen. Mit einem Volumen von 91.500 m<sup>2</sup> war die Bautätigkeit erneut gering. 2019 und vor allem 2020 sind deutliche Anstiege der Fertigstellungszahlen zu erwarten. Das liegt zum einem an den bekannten Hochhausprojekten, die bereits in Bau sind und größtenteils 2019 fertig werden. Zum anderen entstehen, bedingt durch den Flächenmangel, auch in Stadtteillagen verstärkt Büroprojekte. So werden von den 267.000 m<sup>2</sup>, die 2020 neu auf den Markt kommen, nur rund 23 % im CBD entstehen.

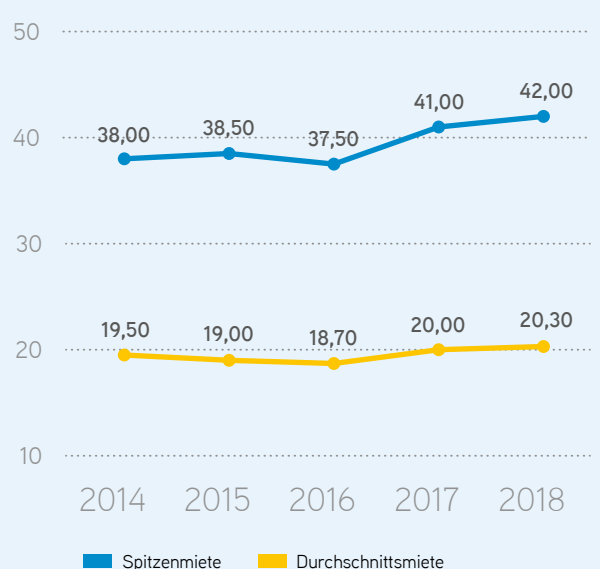
## Fazit und Prognose

Die Nachfrage nach Büroflächen war 2018 bei zunehmend knappen Flächenreserven weiter ungebremst – eine für Frankfurt über 15 Jahre lang unbekannte Situation. Auch 2019 ist von keiner Veränderung der Marktentwicklung auszugehen, sodass Projektentwicklungen vor allem für größere Nutzer eine gefragte Möglichkeit zur Sicherung passender Flächen darstellen werden.

GRAFIK 3: Leerstandsquote in % und Leerstand in 1.000 m<sup>2</sup>



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m<sup>2</sup>



# INVESTMENT GEWERBEIMMOBILIEN

## Transaktionsvolumen

2018 wurden auf dem gewerblichen Immobilienmarkt von Frankfurt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei fast 9,7 Mrd. € investiert. Das entspricht einem Anstieg von 40 % gegenüber dem Vorjahr. Bereits im neunten Jahr in Folge setzte sich somit der Wachstumstrend am Markt weiter fort und Frankfurt konnte sich erstmals an die Spitze der TOP 7-Märkte setzen.

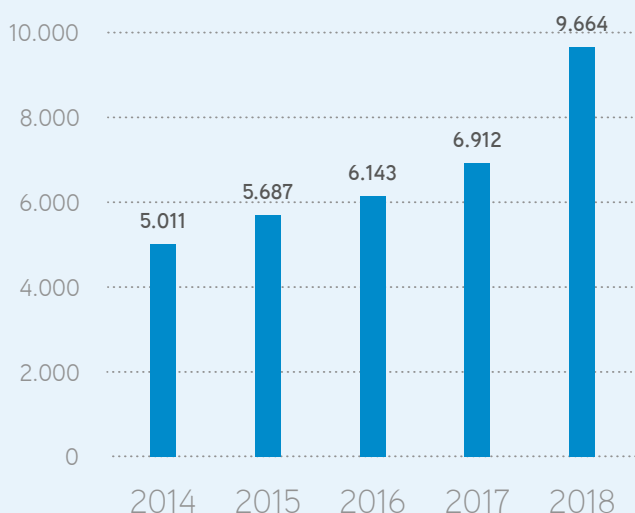
Das Rekordergebnis wurde maßgeblich durch marktprägende Großtransaktionen beeinflusst. Allein in der Größenordnung

ab 200 Mio. € wurden in den vergangenen 12 Monaten 15 Abschlüsse registriert, die über die Hälfte des erzielten Transaktionsvolumens auf sich vereinten. Im Vergleich zum Vorjahr wurden weniger, dafür in Summe eine Vielzahl großer Verkäufe registriert, darunter zahlreiche Hochhäuser. Allein im Bankenviertel wechselten 2018 10 Bürotürme den Eigentümer. Größter Abschluss war dabei der Verkauf des OMNITURM von Tishman Speyer an die Commerz Real für knapp 700 Mio. € im dritten Quartal, dicht gefolgt vom Hochhaus TRIANON, das für mehr als 650 Mio. € den Besitzer wechselte.

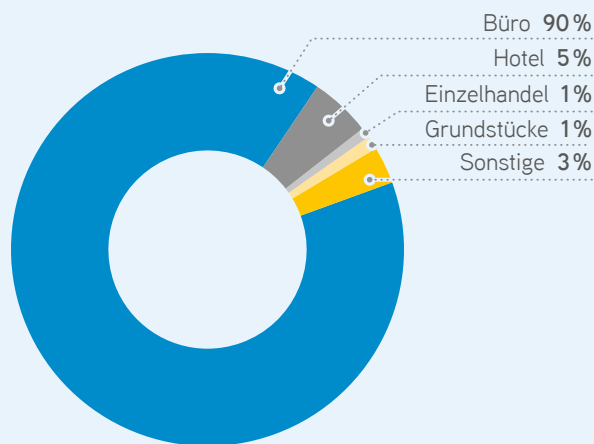
## Fast Facts

Investment Frankfurt	2018	2017
Transaktionsvolumen	9.664 Mio. €	6.912 Mio. €
Portfoliotransaktionen	9 %	12 %
Internationale Käufer	51 %	43 %
Internationale Verkäufer	43 %	20 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 90 %	Büro 88 %
Spitzenrendite Büro	3,30 %	3,30 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2018 Anteil in %



## Angebot und Nachfrage

Frankfurt präsentierte sich auch 2018 mit seinen großvolumigen Assets wieder als gefragter Standort für internationale Investoren. Entsprechend wurde mit 51 % bzw. fast 5 Mrd. € mehr als die Hälfte des Transaktionsvolumens durch ausländische Käufer generiert. Der überwiegende Anteil des Kapitals stammte dabei aus dem asiatischen Raum, gefolgt von Investoren aus dem Nahen Osten. Mit durchschnittlich mehr als 100 Mio. € investierten ausländische Käufer fast doppelt so viel pro Transaktion wie nationale Anleger. Auf Verkäuferseite wurden Immobilien im Wert von knapp 4,2 Mrd. € veräußert, sodass in Summe ein Investitionsplus ausländischer Investoren von gut 800 Mio. € bestand.

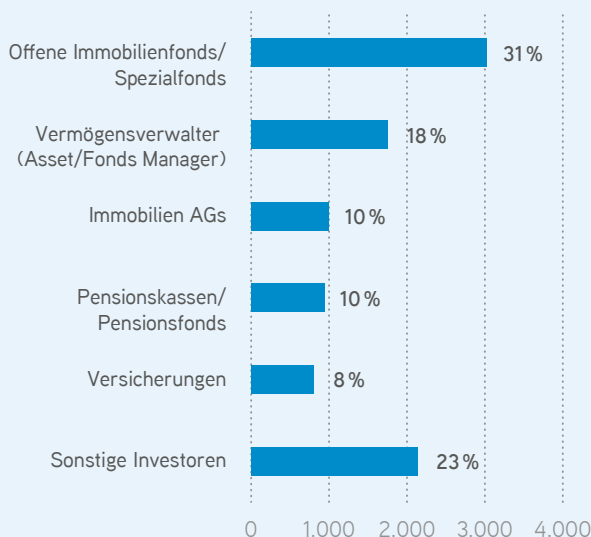
Büroimmobilien behaupteten sich auch 2018 als mit Abstand begehrteste Assetklasse am Frankfurter Markt. Auf das Bürosegment entfielen rund 90 % des Investitionsvolumens bzw. in Summe fast 8,7 Mrd. €. Einen nennenswerten Marktanteil erreichte neben Bürogebäuden nur die Assetklasse Hotel mit rund 5 %. Hierzu haben einige Hoteltransaktionen, auch

im Rahmen des Verkaufs von Hochhäusern oder Quartiersentwicklungen wie dem Eurotheum oder dem Junghof Plaza, beigetragen.

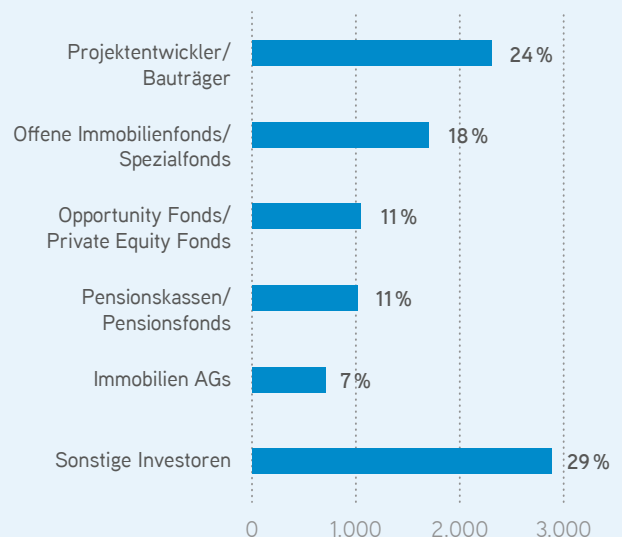
Offene Immobilienfonds und Spezialfonds waren 2018 mit einem Transaktionsvolumen von 3,0 Mrd. € und einem Marktanteil von mehr als 30 % die aktivste Investorengruppe auf dem Frankfurter Investmentmarkt. Vermögensverwalter folgte mit einem Umsatzvolumen von knapp 1,8 Mrd. € auf Platz 2. Drittstärkste Käufergruppe waren mit deutlichem Abstand Immobilien AGs mit rund 1 Mrd. € Anlagevolumen.

Auf der Verkäuferseite nutzten in den letzten 12 Monaten zahlreiche Projektentwickler die Marktsituation und trennten sich von Immobilien in Höhe von rund 2,3 Mrd. €. Damit lagen sie 2018 an der Spitze der aktivsten Verkäufer und konnten das erzielte Volumen im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppeln.

GRAFIK 7: Käufergruppen in Mio. €/Anteil in %



GRAFIK 8: Verkäufergruppen in Mio. €/Anteil in %



## Renditen

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage befinden sich die Renditen der einzelnen Assetklassen weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die Brutto-Spitzenrendite für Büroimmobilien in Top-Lagen lag zum Jahresende weiterhin bei 3,30 % und damit unverändert im Vergleich zu 2017. In den B- und C-Lagen Frankfurts haben die Renditen für gut vermietete Bürogebäude weiter nachgegeben. Die Spitzenrendite rangierte Ende 2018 in Stadtteillaagen bei nur noch 3,90 %, was einem Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um 30 Basispunkte entspricht.

Ebenfalls nochmals leicht verteuert haben sich im Vergleich zum Vorjahr Logistikimmobilien. Hier lag die Spitzenrendite im Dezember 2018 bei 4,50 %, was einem Rückgang von 15 Basispunkten im Vergleich zu 2017 entspricht. Für Hotelimmobilien gab die Spitzenrendite um 60 Basispunkte auf 4,00 % nach.

## Fazit und Prognose

2018 wurde die Attraktivität des Frankfurter Investmentmarktes durch das erzielte Rekordergebnis von fast 10 Mrd. € eindrucksvoll belegt. Die Mainmetropole positionierte sich damit vor München und Berlin als gefragtester Markt Deutschlands und war bei nationalen wie internationalen Investoren äußerst beliebt.

Auch für 2019 gibt es aktuell keine Anzeichen, die auf eine Umkehr dieser seit Jahren positiven Entwicklung hindeuten würden. Trotz des anhaltenden Angebotsmangels ist auch im kommenden Jahr von einem hohen Transaktionsvolumen auszugehen, das durch großvolumige Ankäufe in zentralen Lagen – und somit weiteren Hochhausdeals – zusätzlich befeuert wird. So kündigen sich bereits die nächsten Großtransaktionen an, die in der ersten Jahreshälfte 2019 über die Bühne gehen werden. Zusätzlich werden auch Objekte außerhalb des CBDs aufgrund der positiven Nachfrageentwicklung am Büovermietungsmarkt weiterhin Begehrlichkeiten bei vielen Investoren wecken, was zu einer weiteren Renditekompression in diesen Lagen führen dürfte.



*Frankfurt blickt auf ein außerordentliches Jahr zurück, in dem der Immobilienmarkt seine Attraktivität erneut unter Beweis gestellt hat.*

### KONTAKT

Laura Müller Senior Consultant | Research  
+49 69 719192-29, [laura.mueller@colliers.com](mailto:laura.mueller@colliers.com)







## CITY FACTS HAMBURG

Einwohnerzahl in 1.000	1.831
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	969
Arbeitslosenquote in %	6,0
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	25.228

## Fast Facts

Bürovermietung Hamburg	2018	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	564.000 m <sup>2</sup>	- 9,3 %
Vermietungsumsatz	497.000 m <sup>2</sup>	- 14,9 %
Spitzenmiete	27,00 €/m <sup>2</sup>	3,9 %
Durchschnittsmiete	15,70 €/m <sup>2</sup>	2,0 %
Leerstandsquote	3,6 %	- 90 bp
Flächenbestand	13,74 Mio. m <sup>2</sup>	- 0,1 %



## Erzielte Büromieten in €/m<sup>2</sup>

Teilmarkt	Spitzenmiete	Durchschnittsmiete
City	27,00	20,00
HafenCity	26,00	19,60
Hafenrand	22,00	18,00
Alster West	24,00	17,90
Alster Ost	23,00	17,60
St. Georg	17,50	15,10
City Süd	16,00	12,30
St. Pauli	22,00	15,70
Altona	17,50	14,20
Bahrenfeld	15,50	12,10
Eimsbüttel	15,50	12,00
Eppendorf	17,50	12,20
Am Flughafen	12,50	10,10
City Nord	16,00	11,00
Barmbek	16,00	12,30
Wandsbek	15,50	9,50
Harburg	14,00	8,80
Hamburg Ost	16,00	9,90
Hamburg West	12,50	10,10



# BÜROVERMIETUNG

## Flächenumsatz

Im Jahr 2018 konnte mit rund 564.000 m<sup>2</sup> das dritthöchste Ergebnis am Hamburger Vermietungsmarkt erzielt werden. Mit dem registrierten Flächenumsatz wurde der Durchschnitt der letzten fünf Jahre um rund 6 % übertroffen, was die anhaltende Dynamik in der Hansestadt unterstreicht. Das sehr gute Ergebnis im vergangenen Jahr war vor allem auf ein starkes drittes Quartal und weniger auf das Abschlussquartal zurückzuführen.

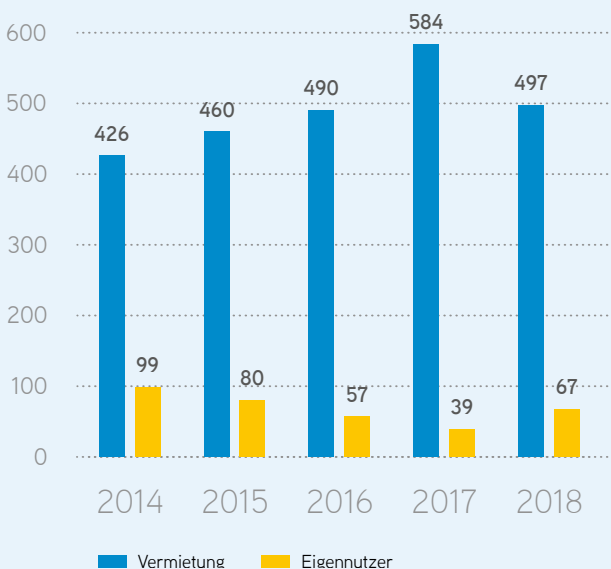
Neben mehreren Großdeals im fünfstelligen Quadratmeterbereich war das Marktgeschehen von einer hohen Aktivität im Flächensegment bis 1.000 m<sup>2</sup> geprägt. Der größte Abschluss erfolgte durch einen Eigennutzer: Der Baubeginn für die neue Zentrale der Beiersdorf AG an der Tropowitzstraße im Teilmarkt Eimsbüttel fand mit rund 48.000 m<sup>2</sup> Bürofläche im dritten Quartal statt. Bei der zweitgrößten Transaktion handelte es sich um eine Anmietung in einer Projektentwicklung, die durch die ECE realisiert wird. Die Société

Générale-Gruppe mietete für die Hanseatic Bank und die BDK Bank Deutsches Kraftfahrzeuggewerbe in der 25.000 m<sup>2</sup> großen Projektierung an der Fuhlsbüttler Straße, Ecke Hebebrandstraße, unweit der City Nord gelegen, rund 18.300 m<sup>2</sup> an. Während im kleinen und mittleren Segment der Fokus im CBD-Bereich, d.h. in der City oder HafenCity lag, erfolgten die fünf größten Abschlüsse in peripheren Lagen. Dies ist nicht zuletzt dem Flächenmangel an großen, zusammenhängenden Büroräumlichkeiten im zentralen Bereich der Hansestadt geschuldet. Auf die City und HafenCity fielen zusammen rund 30 % der Anmietungen. Die City Süd war ebenfalls im Fokus des Vermietungsgeschehen und trug mit einem Anteil von rund 15 % zum Flächenumsatz bei. Unter anderem kamen dort vier Abschlüsse über 5.000 m<sup>2</sup> zum Tragen.

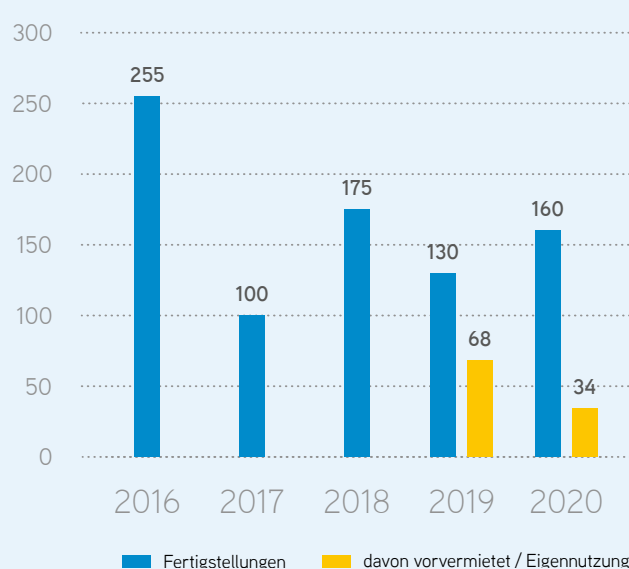
## Mieten

Aufgrund von mehreren Anmietungen in renommierten Projektentwicklungen im

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m<sup>2</sup>



CBD zog die Spitzenmiete auf 27,00 €/m<sup>2</sup> an. Dies entsprach einer Erhöhung um 4 % gegenüber dem Vorjahreswert. Zudem erfolgte eine Veränderung der gewichteten Durchschnittsmiete auf 15,70 €/m<sup>2</sup>, was eine Steigerung um 2 % gegenüber 2017 bedeutet. Ein Ende dieses Aufwärtstrends zeichnet sich wegen der anhaltend hohen Nachfrage aktuell noch nicht ab.

## Angebot und Leerstand

Die Leerstandsquote sank im Jahresverlauf um 90 Basispunkte von 4,5 % auf 3,6 %. Damit betrug die Summe der kurzfristig verfügbaren Flächen zuletzt lediglich 488.000 m<sup>2</sup>. Vor allem verringerte sich der Leerstand in den Teilmärkten City und City Süd. Trotz des niedrigen Niveaus ist aufgrund der starken Nachfrage mit einem weiteren, leichten Abfall im Jahr 2019 zu rechnen.

## Entwicklungsschwerpunkte

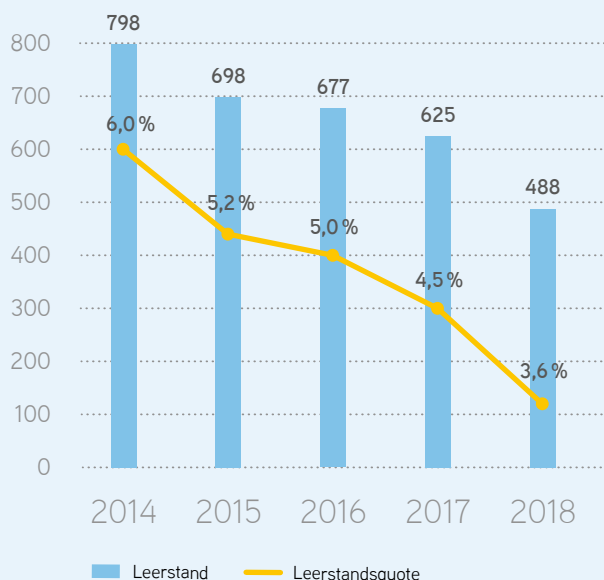
Die Pipeline für 2019 beläuft sich auf rund 130.000 m<sup>2</sup>. Beispielsweise kommen neben einigen umfangreichen Refurbish-

ments wie dem Brick and Brain in der City Süd auch einige Neubauten auf den Markt. Darunter fällt u.a. der Campus Tower in der HafenCity. Aufgrund von einigen Eigennutzer- bzw. Single-Tenant-Projekten wird sich der Markt im Jahresverlauf 2019 jedoch nur bedingt entspannen können. Ungebrochen hoch bleibt die Nachfrage am Markt nach modernen Büroflächen, weshalb zunehmend neue Flächen von Projektentwicklungen in den Fokus rücken. Die Fertigstellungspipeline für 2019 ist schon zu mehr als zwei Dritteln vorvermietet. Auch für Projekte, die 2020 an den Markt kommen, beträgt die Vorvermietungsquote bereits 34 %. Die nachgefragten Produkte der Projektentwickler werden kurzfristig zu weiteren Anmietungen führen.

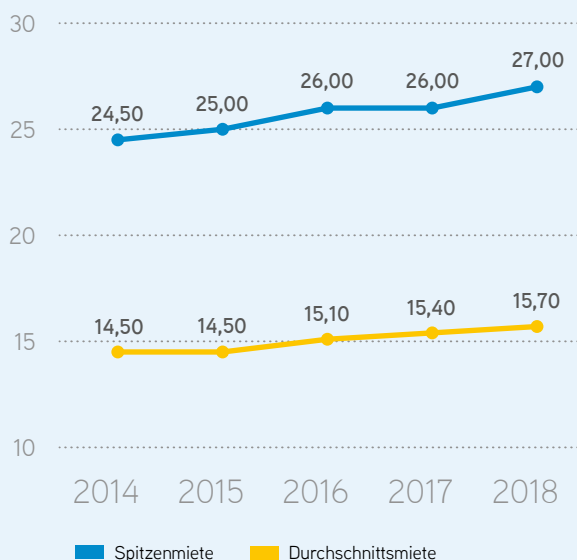
## Fazit und Prognose

Die Hansestadt blickt auf ein umsatzstarkes Jahr zurück. Da die Nachfrage ungebrochen hoch ist, wird auch 2019 die 500.000 m<sup>2</sup>-Marke überschritten. Ein Ergebnis auf dem Niveau von 2018 oder sogar dem Rekordwert aus 2017 ist jedoch nicht zu erwarten.

GRAFIK 3: Leerstandsquote in % und Leerstand in 1.000 m<sup>2</sup>



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m<sup>2</sup>



# INVESTMENT GEWERBEIMMOBILIEN

## Transaktionsvolumen

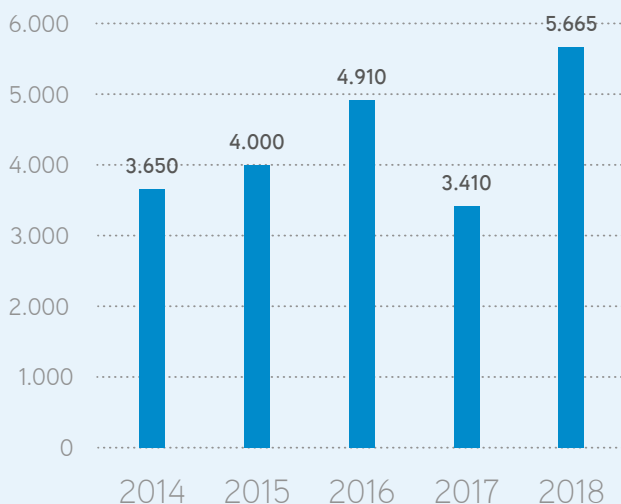
Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien in Hamburg belief sich 2018 auf rund 5,7 Mrd. € und verzeichnete damit einen neuen Rekord für die Hansestadt. Die vorgezogene Jahresendrallye im dritten Quartal schrieb sich im Abschlussquartal nahtlos fort und sorgte so erstmalig für ein Jahresendergebnis über 5,0 Mrd. €. Rund zwei Drittel des Gesamtvolumens wurden allein in der zweiten Jahreshälfte 2018 generiert, da sich die Produktknappheit von Core-Objekten in der Hansestadt, welche den Markt im Jahr 2017 prägte, endgültig verabschiedete

und die gut gefüllte Pipeline zum Tragen kam. Das Rekordergebnis von 2018 lag mit rund 66 % nicht nur über dem Vorjahreswert, sondern auch mit rund 15 % deutlich über dem bisherigen Rekordwert von 4,9 Mrd. € im Jahr 2016. Größter Einzeldeal im vergangenen Jahr war der Verkauf des Springer Quartiers im ersten Quartal. Die Projektentwicklung wurde für rund 400 Mio. € von der MOMENI-Gruppe an mehrere ärztliche Versorgungswerke verkauft.

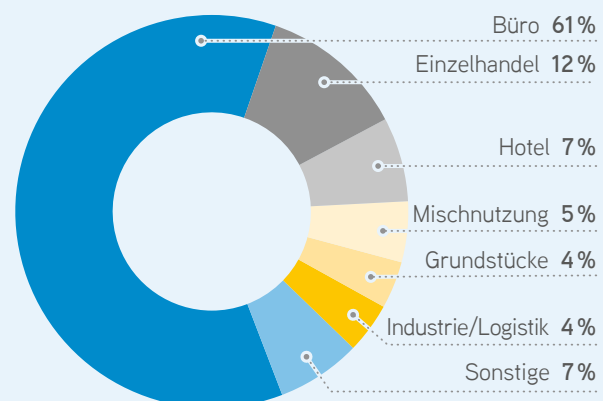
## Fast Facts

Investment Hamburg	2018	2017
Transaktionsvolumen	5.665 Mio. €	3.410 Mio. €
Portfoliotransaktionen	24 %	37 %
Internationale Käufer	32 %	43 %
Internationale Verkäufer	37 %	29 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 61 %	Büro 67 %
Spitzenrendite Büro	3,20 %	3,30 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2018 Anteil in %



## Angebot und Nachfrage

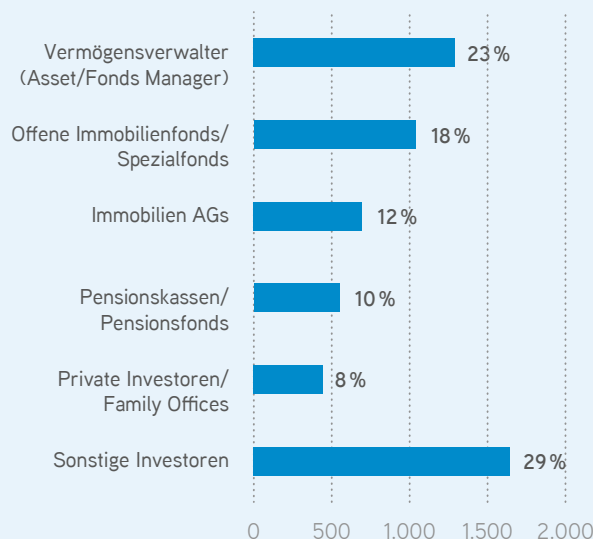
Investoren fragten vorwiegend Büroimmobilien nach: Rund 61 % des Transaktionsvolumens fielen auf diese Assetklasse und führten wie gewohnt in der Hansestadt die Rangliste an. Weit abgeschlagen auf Rang 2 landeten Einzelhandelsobjekte mit einem Anteil von rund 12 %. Den dritten Rang belegte der Hotelsektor mit rund 7 %, dicht gefolgt von Mischnutzungen und Grundstücken, die circa 5 % bzw. 4 % des Transaktionsvolumens ausmachten. Industrie- und Logistikverkäufe stellten 2018 mit jeweils rund 2 % kaum relevante Größen für den Hamburger Investmentmarkt dar.

Der Anteil an Portfoliotransaktionen umfasste rund 24 %. Hierzu gehörte unter anderem der Verkauf von 13 Pflegeimmobilien im Hamburger Raum mit einem Volumen von über 350 Mio. € und kurz vor Jahresende das Top Five-Portfolio der Warburg-HIH. Dieses enthielt neben dem Valentinshof auch den Brooktorkai 20 und somit zwei Core-Objekte im CBD-Bereich. Größere Einzeltransaktionen waren der Karstadt Sports am Hauptbahnhof, welchen die R+V für einen niedrigen

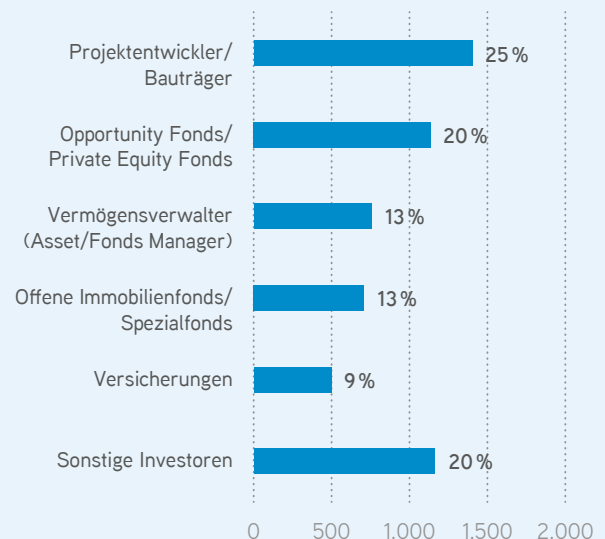
dreistelligen Millionenbetrag erwarb, und das Quartier am Zeughaus im Teilmarkt Eppendorf. Letzteres erwarb die Godewind Immobilien AG, die im zweiten Halbjahr ihren Markteintritt in der Hansestadt besiegelte.

Am investitionsfreudigsten zeigten sich im vergangenen Jahr Asset Manager und Bestandshalter. Knapp ein Viertel steuerten diese zum Transaktionsvolumen auf Käuferseite bei. An zweiter Stelle folgten die offenen Immobilien- und Spezialfonds mit einem Anteil von rund 18 %. Bei den Verkäufergruppen waren hingegen Projektentwickler und Bauträger mit einem Anteil von rund 25 % am stärksten vertreten und verdrängten damit die 2017 auf Rang 1 positionierten Asset Manager und Bestandshalter auf den dritten Rang mit rund 13 %. Ebenfalls zog die Gruppe der Opportunity Fonds an den Asset Managern vorbei, da deren Desinvestitionen rund 20 % am Transaktionsvolumen ausmachten. Als einer der größten Verkäufer in der Hansestadt trat Officefirst für Blackstone auf.

GRAFIK 7: Käufergruppen in Mio. €/Anteil in %



GRAFIK 8: Verkäufergruppen in Mio. €/Anteil in %



## Renditen

Nach der starken Renditekompression innerhalb der letzten Jahre gab es nur noch geringfügige Änderungen in 2018. Die Brutto-Spitzenrendite der Büroimmobilien sank um 10 Basispunkte von 3,30 % auf 3,20 %, während die Rendite von Geschäftshäusern stabil bei 3,20 % blieb. Bei Logistikimmobilien fiel diese von 4,65 % auf 4,50 %. Dieses spiegelt trotz des relativ geringen Anteils der Logistikimmobilien am Gesamtmarktgeschehen den hohen Stellenwert der Assetklasse bei den Investoren wider. Im Hotelmarkt war eine Veränderung von 25 Basispunkten zu beobachten, sodass die Spitzenrendite Ende 2018 bei 4,00 % lag. In der jüngsten Vergangenheit sind am Markt zunehmend Seitwärtsbewegungen bei den Renditeentwicklungen, insbesondere bei Geschäftshäusern und Büroobjekten, zu beobachten. Trotz der fortwährenden Niedrigzinspolitik und nachhaltig steigenden Mieten auf den Vermietungsmärkten ist allmählich die Talsohle erreicht. Im kommenden Jahr sind daher auch keine größeren Veränderungen beim Renditeniveau mehr zu erwarten. Voraussichtliche Ausnahmen seien hierbei lediglich kleine bis mittelgroße Immobilien, bei denen alles passt: Objektqualität, Lage, Mieterstruktur und Mietniveau. Hier werden langfristige Bestandshalter weiterhin die Renditen ausreizen.

Nicht zuletzt war das Renditeniveau für das hohe Interesse der Investoren am Hamburger Investmentmarkt ursächlich. Rund ein Drittel der Investoren stammt 2018 aus dem Ausland. Nordamerikanische Investoren und europäische Investoren trugen jeweils rund 44 % zum internationalen Kapital bei. Investoren aus Asien bzw. Middle East waren für circa 12 % verantwortlich. Der Anteil internationaler Verkäufer am Gesamtvolumen bezifferte sich auf insgesamt rund 37 %. Unter diesen führten mit circa 65 % ebenfalls nordamerikanische Investoren die Rangliste an. Den übrigen Anteil von rund 35 % investierten Kapitalgeber aus dem europäischen Ausland.

## Fazit und Prognose

Für das Jahr 2019 wird ein Transaktionsvolumen um die 4,0 Mrd. € erwartet und damit ein Ergebnis über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre, welcher im Bereich von 3,8 Mrd. € liegt. Eine weiterhin solide Pipeline sowie die ungebrochen hohe Nachfrage, insbesondere an Core-Objekten im CBD, aber auch zunehmend an peripheren Lagen, werden für ein hohes Transaktionsvolumen sorgen.



*Die aktuellen Entwicklungen auf dem Vermietungsmarkt begünstigen die Rahmenbedingungen für Investments in der Hansestadt.*

### KONTAKT

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



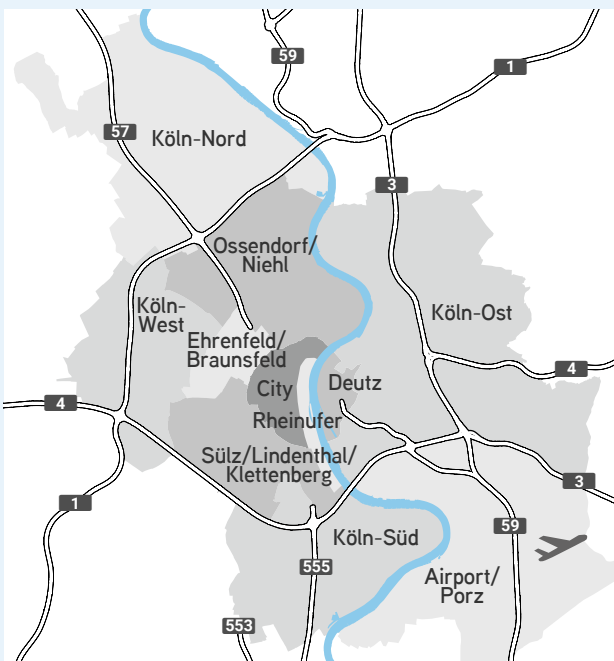


## CITY FACTS KÖLN

Einwohnerzahl in 1.000	1.080
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	568
Arbeitslosenquote in %	7,4
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	25.364

## Fast Facts

Bürovermietung Köln	2018	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	290.000 m <sup>2</sup>	-4,0 %
Vermietungsumsatz	275.000 m <sup>2</sup>	0,4 %
Spitzenmiete	23,00 €/m <sup>2</sup>	7,0 %
Durchschnittsmiete	13,80 €/m <sup>2</sup>	7,0 %
Leerstandsquote	2,8 %	-120 bp
Flächenbestand	7,85 Mio. m <sup>2</sup>	0,0 %



## Erzielte Büromieten in €/m<sup>2</sup>

Teilmarkt	Spitzenmiete	Durchschnittsmiete
City	23,00	16,50
Rheinufer	22,50	16,20
Deutz	21,50	16,00
Köln-Ost	15,00	12,80
Ossendorf/Niehl	12,50	10,50
Ehrenfeld/Braunsfeld	14,00	11,70
Köln-West	12,00	10,00
Köln-Nord	9,00	8,00
Sülz/Lindenthal/Klettenberg	16,00	12,50
Köln-Süd	12,50	11,10
Airport/Porz	11,50	10,40

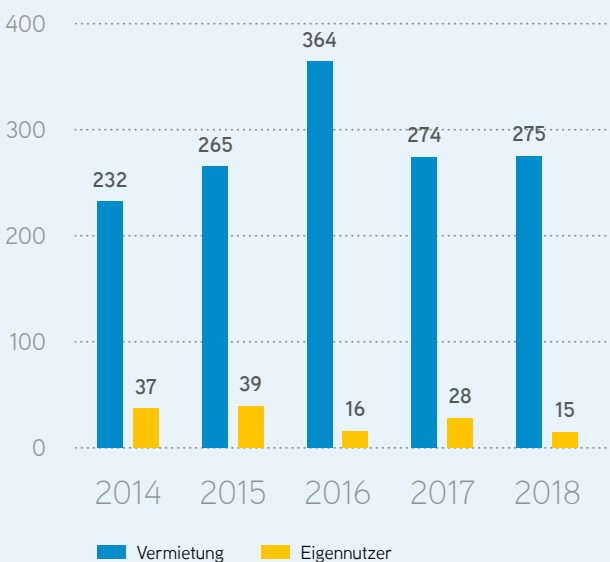
# BÜROVERMIETUNG

## Flächenumsatz

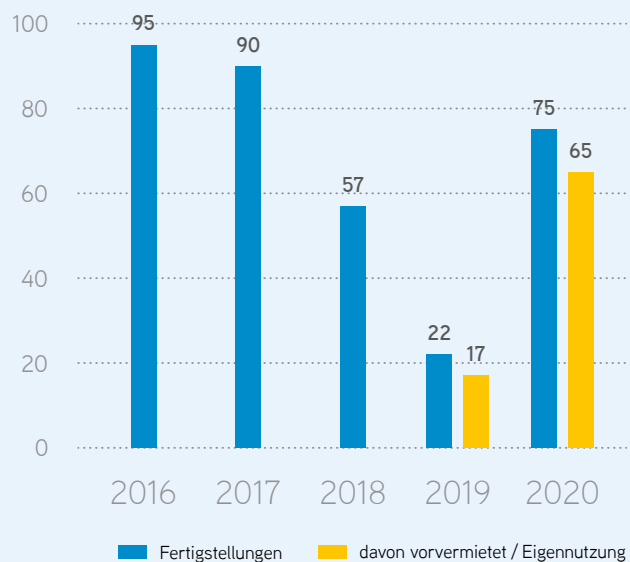
Der Bürovermietungsmarkt im Stadtgebiet Köln zeigte im Jahr 2018 ein leicht unterdurchschnittliches Ergebnis mit einem Büroflächenumsatz inklusive Eigennutzer von 290.000 m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Vorjahr ist damit ein leichter Umsatzrückgang von etwa 4 % festzuhalten. Der 5-Jahresdurchschnitt wurde ebenfalls um rund 5 % verfehlt, was letztendlich mit der zunehmenden Flächenknappheit in der Domstadt zu begründen ist: Nutzer entscheiden sich oftmals für eine Verlängerung im Bestand oder weichen bei starken Expansionen verstärkt auf Projektentwicklungen aus. Als umsatzstärkste Lagen im Jahr 2018 sind die Teilmärkte City, Ehrenfeld/Braunsfeld sowie Köln-Ost und Deutz zu nennen.

Auch im Jahr 2018 sicherte sich die Branche Öffentliche Verwaltung, Verbände und Soziale Einrichtungen den Spitzenplatz in der Branchenverteilung. Insgesamt entfiel ein Anteil von rund 21% auf die Öffentliche Hand. So hat beispielsweise die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln rund 8.500 m<sup>2</sup> im Hochhaus One Cologne in der Venloer Straße angemietet. Nahezu gleichauf folgte die Branche Handel mit zahlreichen mittelgroßen Anmietungen, die sich auf einen Anteil von 14% summierten. Zudem konnten sich – wie bereits im Vorjahr – Anbieter von Co-working-Flächen, allen voran Design Offices, unter den drei anmietungsfreudigsten Branchen platzieren. Von Design Offices gab es zum einen den Abschluss über rund 5.600 m<sup>2</sup> im Projekt Kaiserhof und zum anderen den Abschluss über rund 13.000 m<sup>2</sup> im Projekt I/D Cologne zu vermelden. Ebenfalls ins I/D Cologne wird Siemens seine Kölner Niederlassung mit etwas mehr als 10.000 m<sup>2</sup> verlegen.

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m<sup>2</sup>





## Mieten

Sowohl die Spitzenmiete als auch die gewichtete Durchschnittsmiete konnten im Vergleich zum Vorjahr um jeweils rund 7 % zulegen. Damit liegt die gewichtete Durchschnittsmiete nun bei 13,80 €/m<sup>2</sup> und die Spitzenmiete bei 23,00 €/m<sup>2</sup>. Für das laufende Jahr 2019 sind weitere Mietpreissteigerungen zu erwarten.

## Angebot und Leerstand

Durch die guten Vermietungsleistungen ist der Leerstand in Köln zum Jahresende 2018 nochmals deutlich gesunken. Zum Ablauf des Jahres waren nur noch 220.000 m<sup>2</sup> kurzfristig verfügbar, nahezu 100.000 m<sup>2</sup> weniger als ein Jahr zuvor. Dies entspricht einer aktuellen Leerstandsquote von nur noch 2,8%. Derzeit stehen größere zusammenhängende Top-Bestandsflächen in den guten Innenstadtlagen nicht mehr zur Verfügung. Potenzielle Mieter müssen in andere Teilmärkte ausweichen oder in Projektentwicklungen anmieten.

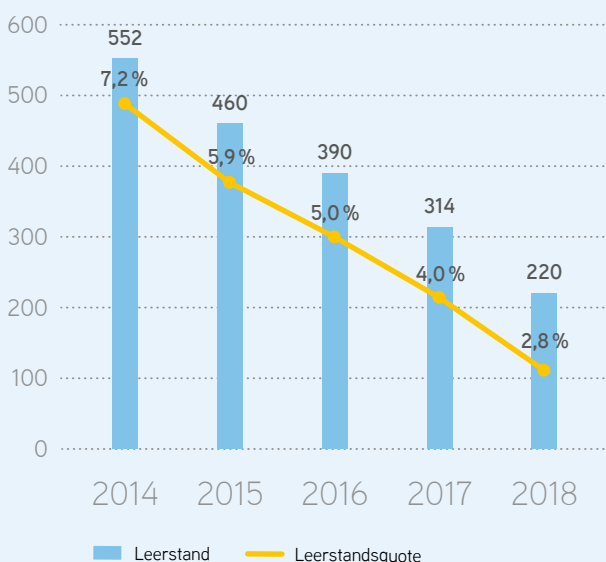
## Entwicklungsschwerpunkte

Das größte Entwicklungspotenzial bietet weiterhin die rechtsrheinische Seite des Stadtgebietes. Hier sind insbesondere die Projekte I/D Cologne in Mülheim, das Deutz Quartier sowie der Deutzer Hafen zu nennen. Der ehemalige innerstädtische Industriehafen soll in den kommenden Jahren zu einem neuen Quartier entwickelt werden.

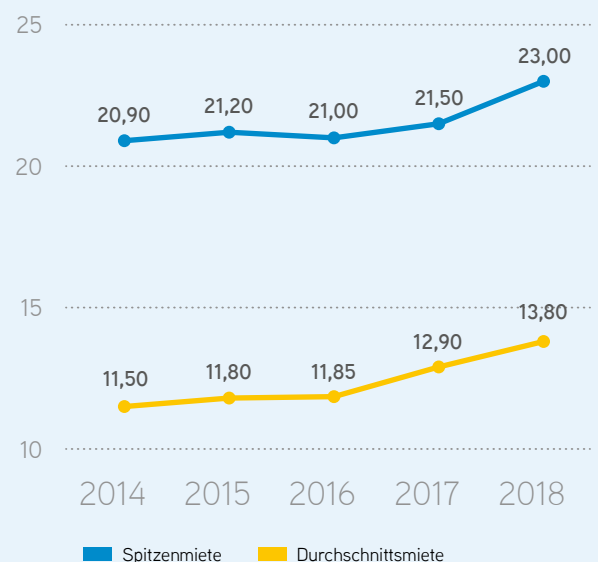
## Fazit und Prognose

Dem Kölner Büovermietungsmarkt ist 2018 vor dem Hintergrund der angespannten Leerstandssituation ein gutes Ergebnis beim Flächenumsatz zu bescheinigen, wenngleich das Vorjahresergebnis nicht ganz erreicht wurde. Im laufenden Jahr 2019 ist ein Flächenumsatz von etwa 260.000 m<sup>2</sup> als realistisch anzusehen, denn die Flächenverfügbarkeit im Bestand wird weiter abnehmen und Neuentwicklungen rücken noch stärker in den Fokus. Dadurch sind sowohl bei der Spitzenmiete als auch bei der gewichteten Durchschnittsmiete weitere Steigerungen vorprogrammiert.

GRAFIK 3: Leerstandsquote in % und Leerstand in 1.000 m<sup>2</sup>



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m<sup>2</sup>





# INVESTMENT GEWERBEIMMOBILIEN

## Transaktionsvolumen

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt im Stadtgebiet Köln wurden 2018 insgesamt rund 1,9 Mrd. € investiert. Im Vergleich zum Rekordergebnis des Vorjahres ist damit ein Rückgang um 7 % festzuhalten. Gleichwohl geht 2018 als drittbestes Jahr in die Statistik ein. Einen maßgeblichen Beitrag zum sehr guten Jahresergebnis leisteten insgesamt fünf Großtransaktionen im dreistelligen Millionen-Bereich, wie zum Beispiel der Verkauf der ehemaligen Lufthansa-Zentrale in Deutz, das langfristig an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vermietet

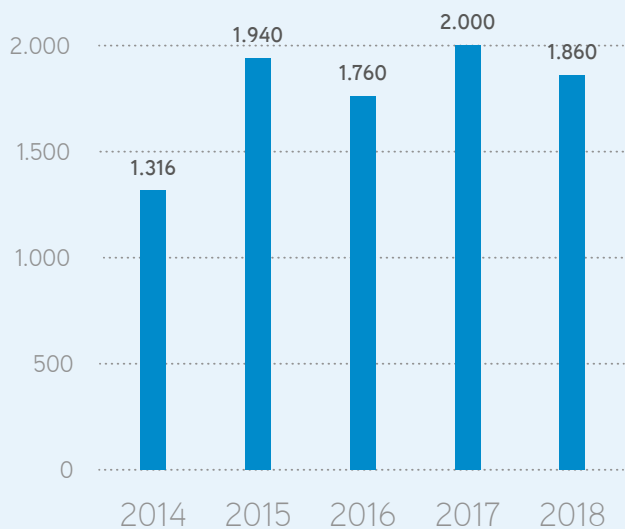
ist, an Hyundai Asset Management oder auch der Verkauf des Maritim-Hotels am Heumarkt an Art-Invest.

Neben den Großtransaktionen zeigte sich aber auch im mittleren Segment zwischen 30 und 100 Mio. € mit 16 Transaktionen ein lebhaftes Marktgeschehen. Eine Vielzahl von kleineren Transaktionen unter 30 Mio. € komplettierte das Bild. Die räumliche Verteilung der Deals konzentrierte sich insbesondere auf den Innenstadtbereich (rund 870 Mio. €) sowie Deutz (knapp 500 Mio. €).

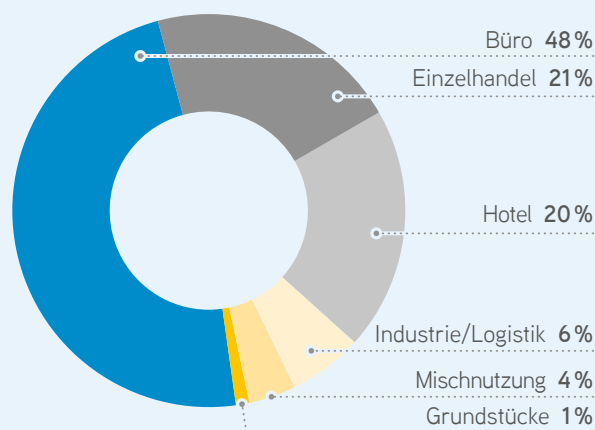
## Fast Facts

Investment Köln	2018	2017
Transaktionsvolumen	1.860 Mio. €	2.000 Mio. €
Portfoliotransaktionen	25 %	20 %
Internationale Käufer	52 %	40 %
Internationale Verkäufer	42 %	42 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 48 %	Büro 50 %
Spitzenrendite Büro	3,75 %	4,25 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2018 Anteil in %



## Angebot und Nachfrage

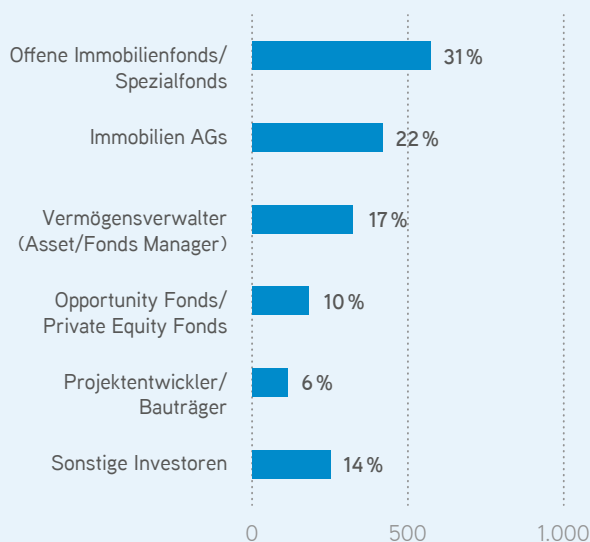
Bei der Verteilung des Transaktionsvolumens nach Nutzungsarten konnte sich wie im Vorjahr das Segment Büroimmobilien auf dem Spitzenrang positionieren. Insgesamt entfällt knapp die Hälfte des Transaktionsvolumens auf diese Assetklasse. Einzelhandelsimmobilien, getrieben durch die Fusion von Kaufhof und Karstadt und die damit verbundene Transaktion des Kaufhof Hohe Straße, sowie Hotelimmobilien folgen auf den weiteren Rängen mit jeweiligen Anteilen um 20 %. Insbesondere die sechs registrierten Hotel-Transaktionen verdeutlichen die hohe Attraktivität des Hotel-Standorts Köln. Alle weiteren Assetklassen spielen nur eine untergeordnete Rolle.

Die Käuferseite wurde stark von offenen Immobilienfonds/Spezialfonds mit gut 570 Mio. € Transaktionsvolumen sowie den Immobilien AGs mit knapp 420 Mio. € geprägt. Zudem erzielten Vermögensverwalter (Asset/Fonds Manager) mit einem Volumen in der Größenordnung von rund 320 Mio. € einen nennenswerten Anteil am Transaktionsvolumen. Auf der Ver-

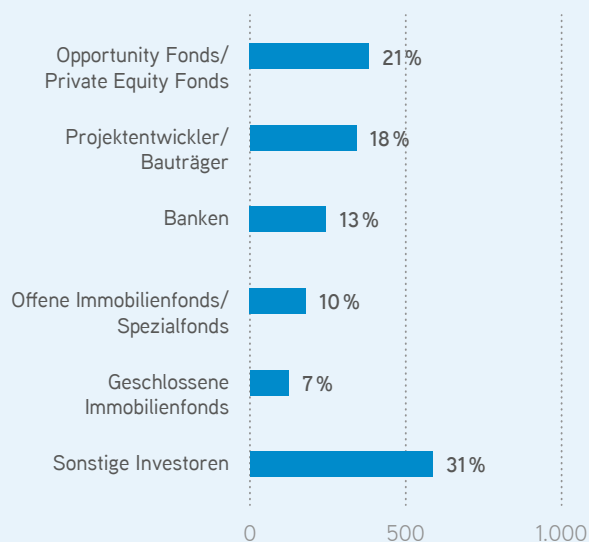
käuferseite generierten Opportunity Fonds/Private Equity Fonds mit rund 380 Mio. € das höchste Transaktionsvolumen, dicht gefolgt von Projektentwicklern/Bauträgern mit 340 Mio. €, die ihre fertiggestellten Büro- und Hotelprojekte an Endinvestoren verkauften, sowie geschlossene Immobilienfonds mit knapp 250 Mio. €.

Internationale Investoren konnten auf der Käuferseite ihre bereits hohe Marktaktivität aus dem Vorjahr noch weiter ausbauen und erzielten 2018 mit 52 % einen Mehrheitsanteil am Transaktionsvolumen. Dabei waren die Herkunftsländer der Investoren sehr gemischt. Die höchste Anzahl der Transaktionen geht auf das Konto von US-amerikanischen Investoren, gefolgt von Investoren aus der Schweiz. Auf Verkäuferseite ist den internationalen Investoren ein ebenfalls stattlicher Anteil am Transaktionsvolumen in Höhe von 42 % zuzuschreiben. Auch hierbei sind die Herkunftsländer der Investoren sehr vielfältig.

GRAFIK 7: Käufergruppen in Mio. €/Anteil in %



GRAFIK 8: Verkäufergruppen in Mio. €/Anteil in %



## Renditen

Die Spitzenrendite für Büroimmobilien in Köln hat sich im Jahresverlauf nochmals deutlich nach unten korrigiert. Für Top-Objekte in den besten Lagen der Innenstadt können derzeit bis zu 3,75 % erzielt werden. Im Vergleich zum Jahresende 2017 ist damit ein Rückgang um 50 Basispunkte festzustellen. High Street Retail Immobilien in bester Innenstadtlage werden aktuell mit Spitzenrenditen von bis zu 3,30 % gehandelt und damit 20 Basispunkte niedriger als noch ein Jahr zuvor. Eine weitere Renditekompression ist jedoch eher unwahrscheinlich. Im Vergleich mit den anderen TOP 7-Städten in Deutschland bleibt Köln damit die Stadt mit den höchsten Spitzenrenditen für Büro- und Einzelhandelsimmobilien, wenngleich sich der Abstand in den letzten Quartalen zunehmend verringert hat.

## Fazit und Prognose

Der Kölner Investmentmarkt hat im abgelaufenen Jahr 2018, befeuert durch einige Großtransaktionen, für ein sehr gutes Ergebnis beim Transaktionsvolumen gesorgt. Dabei wurde das Rekordergebnis des Vorjahres erwartungsgemäß leicht verfehlt. Sowohl das Branchenbild der Investoren auf Käuferseite als auch deren Herkunftsländer waren äußerst

diversifiziert, was eindrucksvoll die internationale Positionierung der Domstadt verdeutlicht. Der Bürovermietungsmarkt mit seinem zukünftigen Wachstumspotenzial bei den Mietpreisen bildet hierfür die entsprechende solide Basis. Daneben agierten Privatinvestoren 2018 anders als in den vorangegangenen Jahren eher zurückhaltend, was aber als Ausdruck der äußerst limitierten Produktverfügbarkeit in diesem Segment gewertet werden muss.

Schwerpunkte des Transaktionsgeschehens waren erwartungsgemäß die guten Innenstadtlagen und der Teilmarkt Deutz. Die Teilmärkte Ossendorf/Niehl sowie Ehrenfeld/Braunsfeld leisteten ebenfalls noch erwähnenswerte Beiträge zum Gesamtergebnis. Diese Verteilung wird sich in den kommenden Jahren aufgrund der laufenden und geplanten Entwicklungen kaum ändern. Für das Gesamtjahr 2019 ist zu erwarten, dass das Transaktionsvolumen im Stadtgebiet bei circa 1,6 Mrd. € liegen wird. Ob der Kölner Investmentmarkt nochmals in den Bereich des Rekordergebnisses von 2,0 Mrd. € vorstoßen kann, ist in erster Linie von der Produktverfügbarkeit im großvolumigen Segment abhängig.



*Der Leerstandsabbau auf dem Kölner Bürovermietungsmarkt setzte sich auch 2018 fort. Aufgrund der Flächenknappheit sind weitere Mietpreissteigerungen zu erwarten.*

### KONTAKT

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



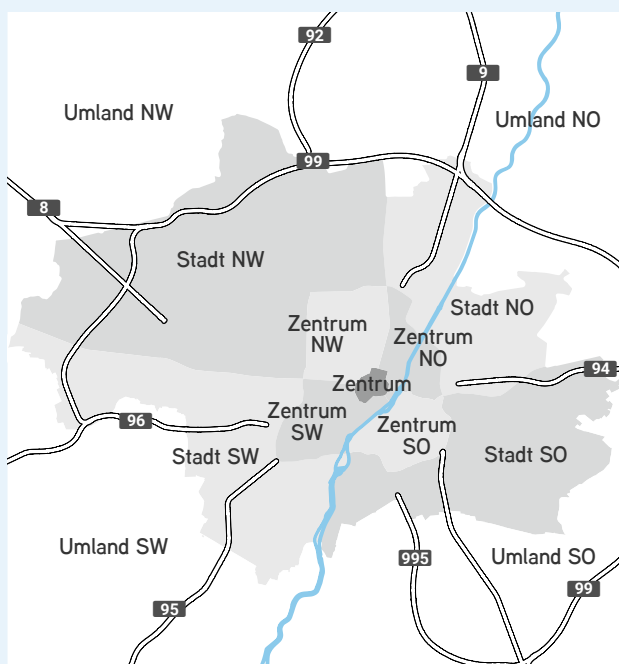


## CITY FACTS MÜNCHEN

Einwohnerzahl in 1.000	1.456
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	865
Arbeitslosenquote in %	3,4
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	30.004

## Fast Facts

Bürovermietung München	2018	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	979.300 m <sup>2</sup>	-0,5 %
Vermietungsumsatz	944.400 m <sup>2</sup>	20,3 %
Spitzenmiete	36,00 €/m <sup>2</sup>	1,1 %
Durchschnittsmiete	19,00 €/m <sup>2</sup>	9,8 %
Leerstandsquote	1,8 %	-60 bp
Flächenbestand	22,55 Mio. m <sup>2</sup>	0,8 %



## Erzielte Büromieten in €/m<sup>2</sup>

Teilmarkt	Spitzenmiete	Durchschnittsmiete
Zentrum	41,50	29,70
Zentrum NW	36,00	25,00
Zentrum NO	35,50	25,20
Zentrum SO	31,00	21,40
Zentrum SW	27,00	18,70
Stadt NW	23,00	18,10
Stadt NO	30,00	20,00
Stadt SO	21,00	16,90
Stadt SW	24,00	16,30
Umland SW	17,70	12,50
Umland NW	13,50	11,30
Umland NO	16,90	13,70
Umland SO	16,00	11,20

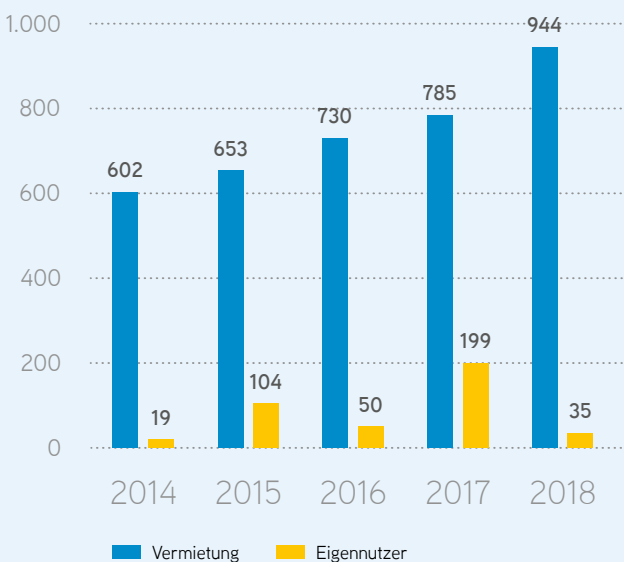
# BÜROVERMIETUNG

## Flächenumsatz

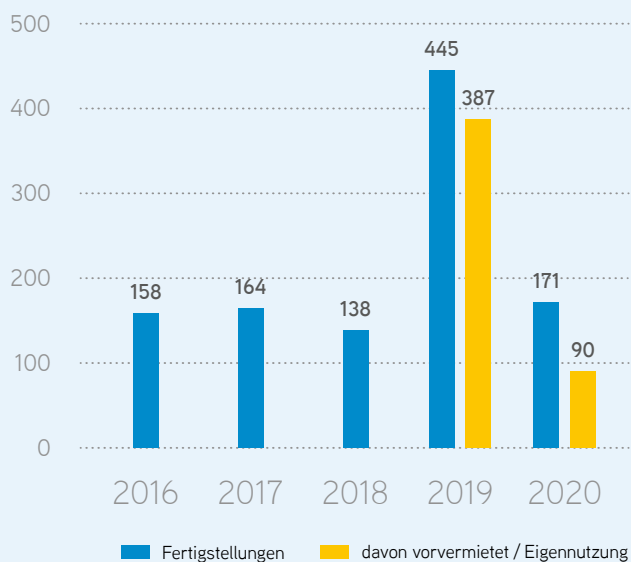
Der Münchner Bürovermietungsmarkt setzte seinen Boom auch 2018 fort. Mit einem Flächenumsatz von 979.300 m<sup>2</sup> wurde die Millionenmarke zwar knapp verfehlt, aber trotzdem ein außerordentlich hohes Ergebnis erzielt. Während der Flächenumsatz sich damit praktisch auf dem Vorjahresniveau bewegte, lag der Vermietungsumsatz mit 944.400 m<sup>2</sup> um 20 % über dem Wert von 2017, da diesmal weniger Fläche durch Eigennutzer belegt wurde. Ein höherer Vermietungsumsatz wurde bislang nur im Jahr 2000 registriert. Großabschlüsse ab 5.000 m<sup>2</sup> steuerten alleine 390.400 m<sup>2</sup> zum Flächenumsatz bei, was einem Anteil von rund 40 % entspricht. Mit Wirecard (39.500 m<sup>2</sup> in Aschheim-Dornach) und Serviceplan (38.500 m<sup>2</sup> im Werksviertel) wurden die zwei größten Mietverträge der letzten zehn Jahre in München abgeschlossen.

Die aktivste Branche war der IT-Sektor, der 250.400 m<sup>2</sup> bzw. 26 % zum Flächenumsatz beisteuerte. Dahinter folgten fast gleichauf das Verarbeitende Gewerbe mit 132.500 m<sup>2</sup> und Beratungsunternehmen mit 132.100 m<sup>2</sup>. Projektvermietungen und Verträge für Flächen im Bau waren für über ein Drittel des gesamten Umsatzes verantwortlich, was eine Reaktion der Mieter auf das geringe Flächenangebot darstellt. Insbesondere Unternehmen mit größerem Flächenbedarf müssen sich in der aktuellen Situation bereits weit vor dem gewünschten Bezugszeitpunkt mit der Büroflächensuche auseinandersetzen. Dabei ist jedoch nicht zu spüren, dass sich das Vermietungsgeschehen ins Umland verlagert. 78 % des Flächenumsatzes fanden innerhalb des Münchner Stadtgebiets statt, was knapp unterhalb des langjährigen Durchschnitts liegt.

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m<sup>2</sup>



## Mieten

Die Durchschnittsmiete ist in den vergangenen 12 Monaten um 10 % auf 19,00 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Im Stadtgebiet mussten im Schnitt 20,70 €/m<sup>2</sup> entrichtet werden, 7 % mehr als 2017. Das Umland machte einen Satz um 16 % auf 12,80 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich dazu entwickelte sich die Spitzenmiete nur moderat nach oben. Mit 36,00 €/m<sup>2</sup> notierte sie rund 1 % höher als im Vorjahr.

## Angebot und Leerstand

Ende 2018 waren noch 410.600 m<sup>2</sup> Bürofläche kurzfristig verfügbar, das sind 125.300 m<sup>2</sup> weniger als vor Jahresfrist. Die Leerstandsrate lag damit bei 1,8 %. Im Stadtgebiet betrug sie sogar nur 1,3 %, aber auch das Umland kann bei einer Quote von 3,2 % mittlerweile in Teilen als Vermietermarkt gelten. Insgesamt befinden sich aktuell gut 800.000 m<sup>2</sup> bestandserhöhende Bürofläche im Bau, von denen 76 % bereits belegt sind. Der überwiegende Teil der noch verfügbaren Flächen wird aber erst 2020 oder später fertiggestellt.

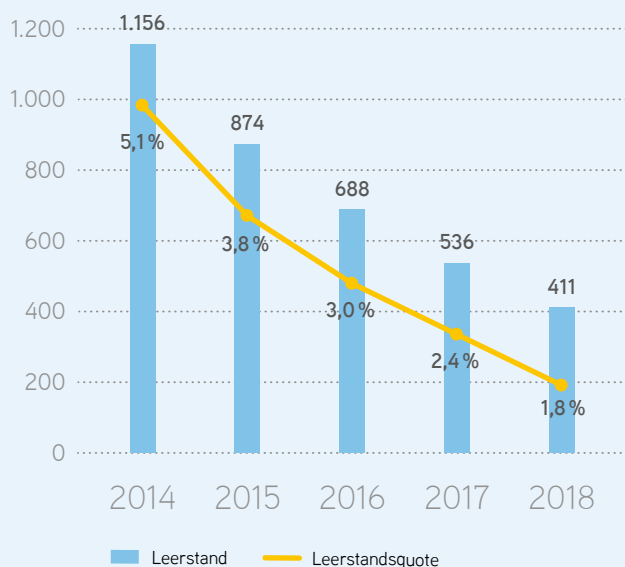
## Entwicklungsschwerpunkte

Insbesondere die Bürostandorte im Münchner Osten erleben derzeit einen Aufschwung. Vom Gewerbegebiet an der St.-Martin-Straße und Balanstraße über das Werksviertel und Berg am Laim bis zu den Bavaria Towers am Vogelweideplatz befinden sich rund 350.000 m<sup>2</sup> Bürofläche im Bau oder werden umfassend revitalisiert.

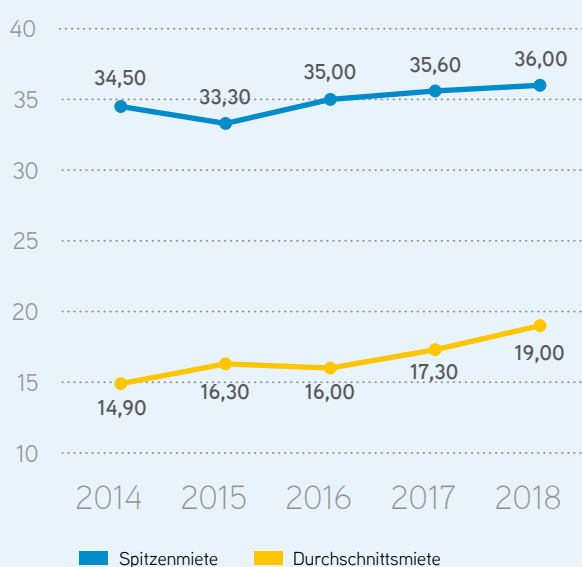
## Fazit und Prognose

Der Münchner Markt profitiert nicht nur vom Wachstum der hier ansässigen Unternehmen, sondern auch von seiner zunehmenden Bedeutung im Geflecht der Weltwirtschaft, die dazu führt, dass viele Unternehmen einen neuen Standort in der bayerischen Metropole eröffnen. Angesichts der sich etwas abschwächenden Konjunktur ist für 2019 nicht mit einem ähnlichen Rekordergebnis wie 2018 zu rechnen. 800.000 m<sup>2</sup> bis 850.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz sind aber im Bereich des Möglichen, was immer noch deutlich über dem langjährigen Mittel liegt.

GRAFIK 3: Leerstandsquote in % und Leerstand in 1.000 m<sup>2</sup>



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m<sup>2</sup>





# INVESTMENT GEWERBEIMMOBILIEN

## Transaktionsvolumen

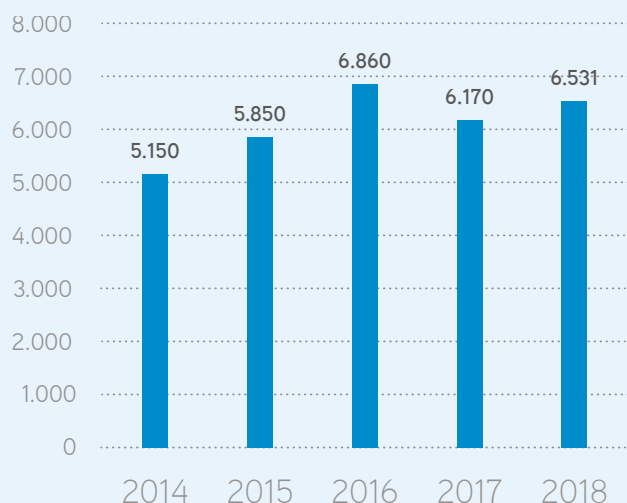
Das Transaktionsvolumen der im Jahr 2018 auf dem Münchner Markt gehandelten Gewerbeimmobilien stieg gegenüber dem Vorjahr um 6 % auf 6,5 Mrd. €. Das 4. Quartal steuerte mit rund 2,0 Mrd. € Umsatz den größten Anteil bei. Für die außergewöhnlich starke Jahresendrallye waren in erster Linie acht Großtransaktionen ab 80 Mio. € verantwortlich, die in den letzten drei Monaten des Jahres abgeschlossen wurden. Der Münchner Markt ist mit diesem guten Ergebnis weiterhin einer der begehrtesten Standorte in Europa und bietet Anlegern Investi-

tionmöglichkeiten in einem prosperierenden Marktumfeld. Neben den Zentrumsanlagen konnte auch das Umland seine Fungibilität auf dem Investmentmarkt mit einem Gesamtvolumen von knapp 1,4 Mrd. € unterstreichen. Die weiterhin hohe Nachfrage wird dabei durch eine zunehmend heterogene Produktpalette bedient. Der Anstieg der Kapitalwerte ist dabei ein wesentlicher Treiber des Transaktionsvolumens. Angesichts der steigenden Marktmieten ist mit einer Fortsetzung dieses Trends auch im Jahr 2019 zu rechnen.

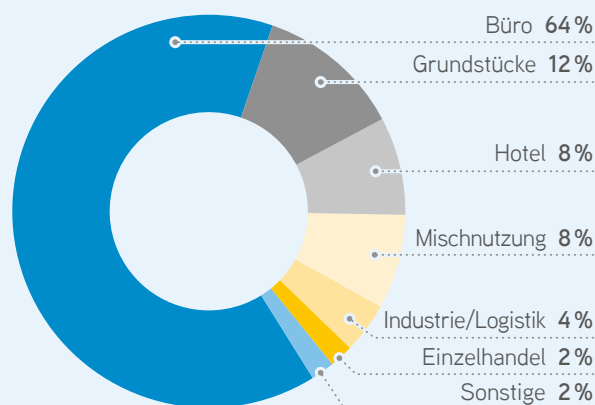
## Fast Facts

Investment München	2018	2017
Transaktionsvolumen	6.531 Mio. €	6.170 Mio. €
Portfoliotransaktionen	17 %	17 %
Internationale Käufer	38 %	41 %
Internationale Verkäufer	32 %	33 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 64 %	Büro 49 %
Spitzenrendite Büro	3,00 %	3,20 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2018 Anteil in %



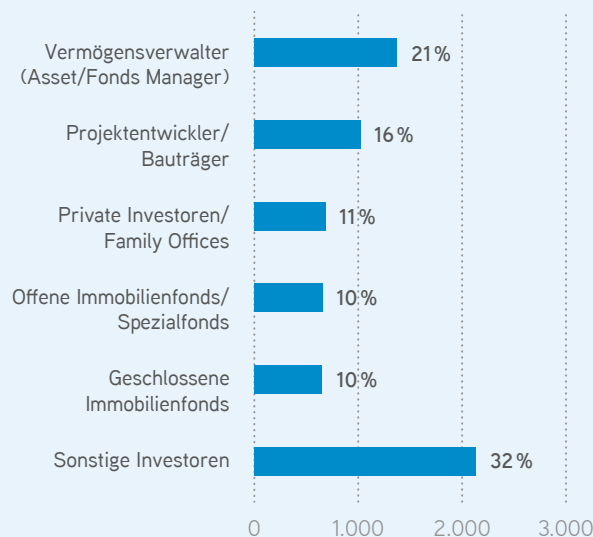
## Angebot und Nachfrage

Mit knapp 4,2 Mrd. € entfiel der Großteil des Transaktionsvolumens auf Büroimmobilien. Die ebenfalls seit Jahren wachsende mieterseitige Nachfrage nach Büroflächen in Verbindung mit deutlichem Mietpreiswachstum lenkt den Blick von Investoren weiterhin auf diese Nutzungsklasse. Von den 10 größten Transaktionen im Jahr 2018 entfielen acht auf reine Bürogebäude mit einem Gesamtvolumen von etwa 1,8 Mrd. €. Zu den größten Transaktionen zählten dabei unter anderem der Ankauf des OSKAR im Herzen von München mit rund 29.000 m<sup>2</sup>, des CORREO unmittelbar am Hauptbahnhof mit etwa 44.500 m<sup>2</sup> sowie des ATRIUM in München-Moosach mit circa 40.000 m<sup>2</sup> Bürofläche. Deutlich dahinter rangierten gewerbliche Grundstücke auf dem zweiten Platz. Deren Volumen summierte sich auf 814 Mio. € und erreichte den höchsten Wert der vergangenen 10 Jahre. Zu diesem außerordentlichen Ergebnis trugen großflächige Grundstücksankäufe unter anderem in Freiam, am Hirschgarten, entlang des Frankfurter Rings sowie im Münchner Umland bei.

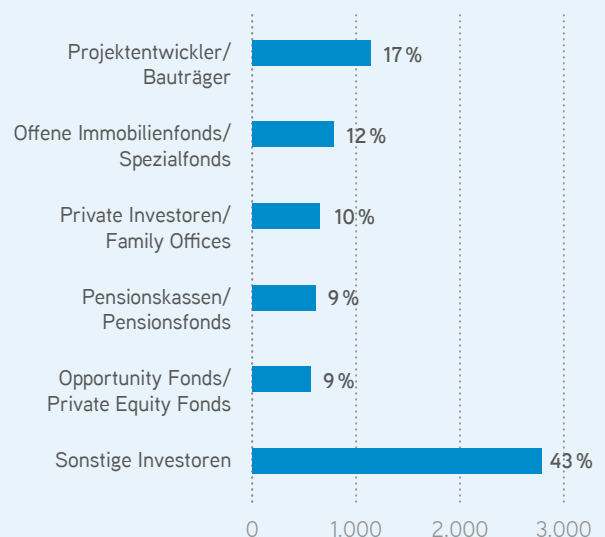
Etwa 38 % des auf dem Münchner Markt investierten Kapitals stammten aus dem Ausland. Im Vergleich zum Vorjahr ist wieder eine steigende Aktivität angelsächsischer Investoren zu erkennen, die mit 807 Mio. € aus den USA und 430 Mio. € aus Großbritannien wesentlich zum Umsatz beitrugen. Auch Kapital aus Asien – vornehmlich aus Südkorea und Singapur – spielte im vergangenen Jahr wieder eine wesentliche Rolle. Zu den größten Transaktionen mit asiatischem Kapital zählte der Ankauf des ATRIUM durch einen Fonds von SAMSUNG Asset Management aus Südkorea.

In Folge des weiterhin geringen Neubaufertigstellungsvolumens kann das Angebot an Core-Produkten die hohe Nachfrage nicht bedienen. Dies trifft insbesondere für die Nutzungsarten Büro sowie Industrie und Logistik zu. Mit einer kurzfristigen Entspannung ist angesichts der Neubaupipeline der nächsten zwei Jahre bei beiden Assetklassen nicht zu rechnen.

GRAFIK 7: Käufergruppen in Mio. €/Anteil in %



GRAFIK 8: Verkäufergruppen in Mio. €/Anteil in %





## Renditen

Die Spitzenrendite für Büroimmobilien in München hat abermals nachgegeben und lag am Ende des Jahres bei 3,00 % und damit 20 Basispunkte unter dem Vorjahresniveau. Der weiter steigende Wettbewerb um die Core-Lagen bei gleichzeitig limitiertem Angebot hat die Preise im vergangenen Jahr weiter nach oben getrieben. Dabei antizipieren Investoren in ihren Businessplänen das sich verfestigende Mietpreiswachstum und die weiterhin hohe Nachfrage aufgrund von Wachstumsplänen ansässiger Unternehmen.

Auch für andere Assetklassen sind die Renditen weiter gesunken. Hervorzuheben ist die anhaltende Renditekompression bei Industrie- und Logistikimmobilien. Die derzeitige Spitzenrendite von 4,50 % bedeutet einen Rückgang von 15 Basispunkten im Vergleich zum Vorjahr.

Im Umland liegt die Bruttoanfangsrendite bei immer mehr Transaktionen unterhalb von 5,00 %. Es ist davon auszugehen, dass die Talsohle bei der Spitzenrendite erreicht ist, wenngleich abseits der Core-Lagen in einzelnen Stadtteillagen und dem Umland die Renditen noch weiter sinken dürften.

## Fazit und Prognose

Es spricht viel dafür, dass der Münchner Markt auch in diesem Jahr auf den Einkaufslisten von Investoren weit oben steht. Im ersten Quartal werden weitere großvolumige Transaktionen erwartet, und auch für die Folge quartale kündigen sich bereits Verkäufe an. Das außergewöhnliche Ergebnis auf dem Vermietungsmarkt wird zudem weitere Produkte zur Marktreife in diesem Zyklus führen. Die bayerische Landeshauptstadt etabliert sich zunehmend als international bedeutende Hub-City und strategischer Unternehmenssitz, wodurch sie bei internationalen Investoren noch mehr an Bedeutung gewinnen wird. München steht weiterhin auf einem soliden wirtschaftlichen Fundament mit einer zukunftsfähigen Branchenstruktur und einer gesunden Mischung aus Start-ups, Mittelstandsunternehmen sowie Global Playern, die für eine stabile wirtschaftliche Entwicklung sorgen. Diese Rahmenbedingungen schaffen die Grundlage dafür, dass auch in diesem Jahr mit einem Transaktionsvolumen von mehr als 6 Mrd. € zu rechnen ist.



*Die Rahmenbedingungen auf dem Münchner Markt sind weiterhin sehr gut, so dass auch im Jahr 2019 mit einem guten Ergebnis auf dem Vermietungs- und Investmentmarkt zu rechnen ist.*

### KONTAKT

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





## CITY FACTS STUTTGART

Einwohnerzahl in 1.000	633
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	413
Arbeitslosenquote in %	4,0
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	26.837

## Fast Facts

Bürovermietung Stuttgart	2018	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	216.100 m <sup>2</sup>	- 19,5 %
Vermietungsumsatz	150.300 m <sup>2</sup>	- 29,3 %
Spitzenmiete	23,00 €/m <sup>2</sup>	- 5,4 %
Durchschnittsmiete	14,00 €/m <sup>2</sup>	4,5 %
Leerstandsquote	2,3 %	20 bp
Flächenbestand	7,95 Mio. m <sup>2</sup>	0,6 %



## Erzielte Büromieten in €/m<sup>2</sup>

Teilmarkt	Spitzenmiete	Durchschnittsmiete
City	23,00	18,30
Innenstadt	17,50	13,00
Zuffenhausen/Feuerbach	13,00	13,00
Weilimdorf	11,50	10,10
Bad Cannstatt/Wangen	15,50	13,70
Vaihingen	16,50	13,30
Degerloch	13,00	11,00
Möhringen	12,50	12,00
Fasanen Hof	14,50	11,60
Leinfelden-Echterdingen	13,00	12,60

# BÜROVERMIETUNG

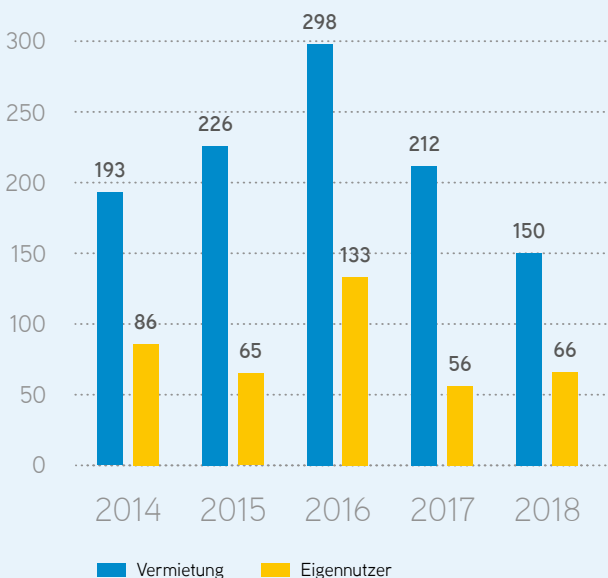
## Flächenumsatz

Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt (inklusive Leinfelden-Echterdingen) verzeichnete ein ruhiges Jahr 2018, bei dem der Flächenumsatz mit rund 216.100 m<sup>2</sup> angebotsbedingt unter seinen Möglichkeiten blieb und gegenüber dem Vorjahr um annähernd 20 % zurückging. Auch die Anmietungsaktivität fiel mit insgesamt 212 Abschlüssen geringer als in den Vorjahren aus. Zurückzuführen sind die niedrigen Umsätze im Wesentlichen auf das geringe Angebot an verfügbaren Flächen. Dieses reicht bereits seit Jahren nicht mehr aus, die enorme Nachfrage zu befriedigen. Insbesondere im Flächen-segment ab 3.000 m<sup>2</sup> finden Mietinteressenten im Stuttgarter Stadtgebiet kaum noch Alternativen. Einen wesentlichen Anteil am Flächenumsatz stellten zudem großflächige Eigennutzer, ohne die der Rückgang am Flächenumsatz noch erheblicher ausgefallen wäre. So entfielen

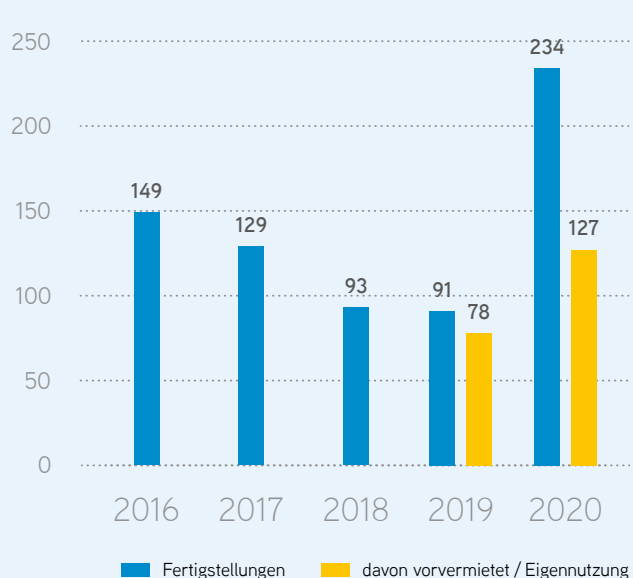
allein 50.000 m<sup>2</sup> auf eine Eigennutzerentwicklung von Robert Bosch in Stuttgart-Feuerbach sowie weitere rund 10.800 m<sup>2</sup> auf das Land Baden-Württemberg, das zu Beginn des Jahres 2019 den zuvor erworbenen Ledererbau in der Kriegsbergstraße beziehen wird.

Besonders aktiv waren im letzten Jahr Beratungsunternehmen mit 54 Abschlüssen, die es vornehmlich in kleinere Einheiten in Zentrumsnähe zog, gefolgt von Unternehmen aus dem IT-Bereich mit 33 Abschlüssen. Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes mieteten hingegen traditionell im großflächigen Segment an, sodass lediglich 22 Abschlüsse zu einem Umsatzergebnis von 88.800 m<sup>2</sup> und einem Anteil von über 40 % am Flächenumsatz führten.

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m<sup>2</sup>



## Mieten

Bei den Mietpreisen passt sich die Zahlungsbereitschaft der Mieter dem geringen Angebot an. So konnten im Vergleich zu den Vorjahren signifikant weniger Abschlüsse im niedrigen Mietpreissegment bis 12,50 €/m<sup>2</sup> verzeichnet werden. In Folge dessen stieg die Durchschnittsmiete mit 14,00 €/m<sup>2</sup> auf ein neues Rekordniveau. Die Spitzenmiete zeigte sich im Jahresverlauf rückläufig und sank bis Ende Dezember 2018 auf 23,00 €/m<sup>2</sup>. Dies resultiert ebenfalls aus dem geringen Angebot an hochpreisigen Mietflächen.

## Angebot und Leerstand

Nachdem der Leerstand bis zur Mitte des Jahres 2018 geringfügig anstieg, nahm er zum Jahresende wieder ab. So konnte bei einem Flächenbestand von rund 7,95 Mio. m<sup>2</sup> und einem verfügbaren Angebot von circa 185.400 m<sup>2</sup> zum 31. Dezember 2018 eine Leerstandsquote von lediglich 2,3% verzeichnet werden.

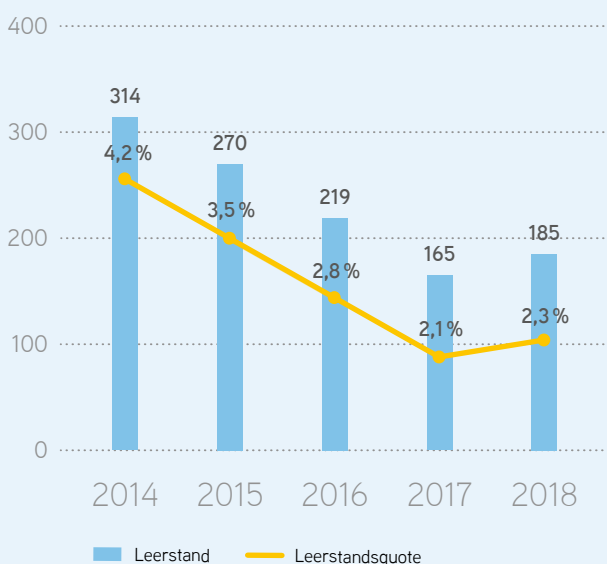
## Entwicklungsschwerpunkte

Wie bereits im Vorjahr entfiel das Gros der Projektentwicklungen 2018 aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit in den Zentrumsanlagen auf die peripheren Lagen. Insgesamt wurden auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt rund 92.800 m<sup>2</sup> fertiggestellt. Auch in den kommenden Jahren liegen die Entwicklungsschwerpunkte in den peripheren Teilmärkten, wobei sich die Vorvermietungsquoten auf gewohnt hohem Niveau befinden.

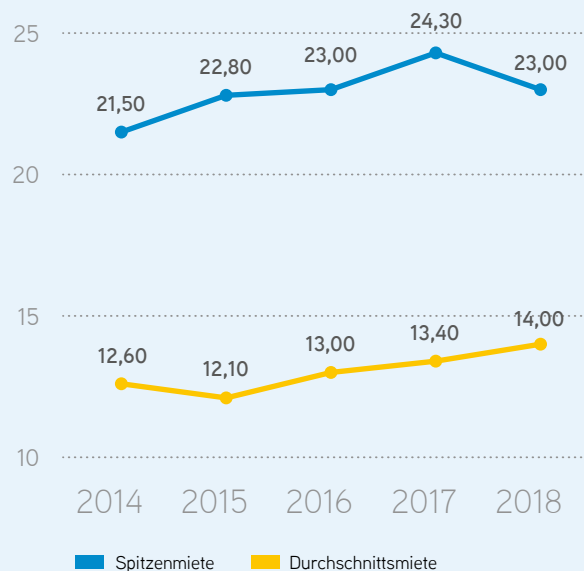
## Fazit und Prognose

Wie bereits in den Vorjahren konnte auch 2018 ein erheblicher Nachfrageüberhang nach Büroflächen verzeichnet werden. Aufgrund der hohen Vorvermietungsquoten bei Neubauprojekten ist nicht zu erwarten, dass die Leerstandsrate in den kommenden ein bis zwei Jahren signifikant steigen wird. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist auch für das Jahr 2019 mit einer verhaltenen Anmietungsaktivität zu rechnen, während das Mietpreisniveau hoch bleiben wird.

GRAFIK 3: Leerstandsquote in % und Leerstand in 1.000 m<sup>2</sup>



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m<sup>2</sup>



# INVESTMENT GEWERBEIMMOBILIEN

## Transaktionsvolumen

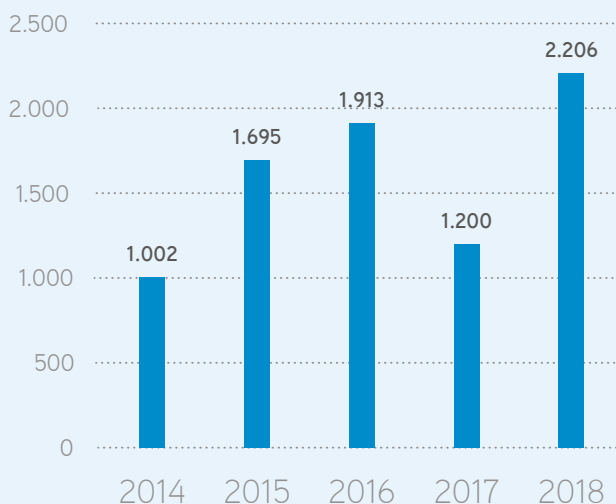
Mit einem Transaktionsvolumen von 2,3 Mrd. € erzielte der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt im Jahr 2018 einen neuen Rekordwert. Der mit Abstand größte Anteil entfiel hiervon mit über 2,2 Mrd. € auf gewerbliche Assetklassen. Nie zuvor wurde in der baden-württembergischen Landeshauptstadt ein höheres gewerbliches Transaktionsvolumen bewegt.

Zurückzuführen ist dieses Ergebnis sowohl auf zahlreiche großvolumige Einzelinvestments, als auch auf die hohe Anzahl an Transaktionen (75 Abschlüsse), welche die überdurchschnittliche Aktivität des Vorjahres (68 Abschlüsse) noch einmal deutlich übertraf. Insbesondere das Schlussquartal zeigte sich mit einem Volumen von mehr als 910 Mio. € äußerst lebhaft. Es war zugleich der höchste Quartalswert, der bislang auf dem Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt erfasst werden konnte.

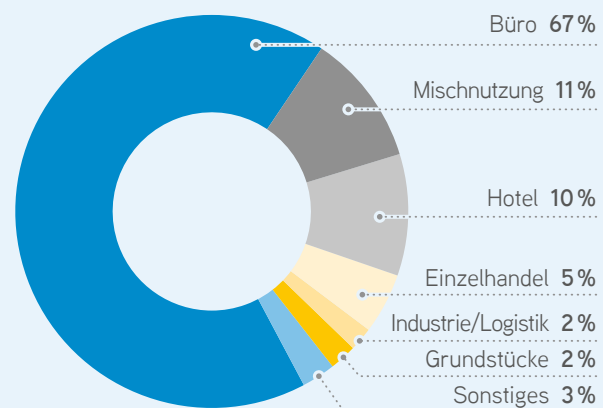
## Fast Facts

Investment Stuttgart	2018	2017
Transaktionsvolumen	2.206 Mio. €	1.200 Mio. €
Portfoliotransaktionen	14 %	25 %
Internationale Käufer	19 %	49 %
Internationale Verkäufer	23 %	47 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 67 %	Büro 80 %
Spitzenrendite Büro	3,40 %	3,80 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2018 Anteil in %



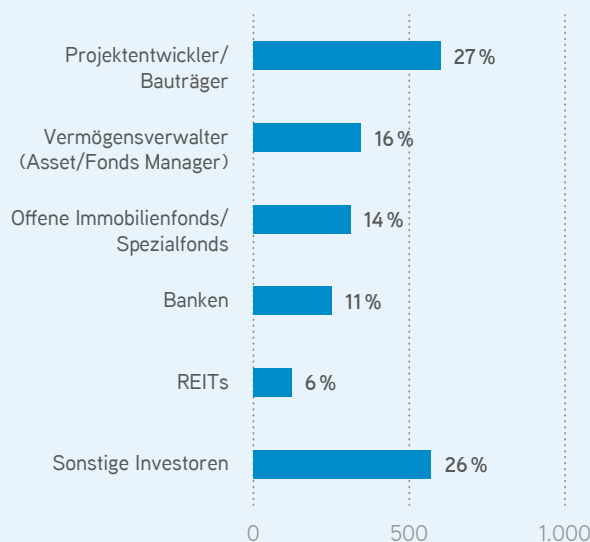
## Angebot und Nachfrage

Hinsichtlich der Assetklasse konnten Büroimmobilien mit circa 67 % angebotsbedingt den größten Teil des Transaktionsvolumens auf sich vereinen. Grund hierfür waren wie im Vorjahr erneut großvolumige Investments. So entfiel allein auf die beiden größten Transaktionen, die Verkäufe der von der Allianz genutzten innerstädtischen Büroquartiere „Karlshöhe“ und „UmlandCarré“ durch Officefirst ein Volumen von über 560 Mio. €. Beide Liegenschaften verfügen nach dem in den nächsten Jahren bevorstehenden Umzug der Allianz nach Stuttgart-Vaihingen über signifikantes Entwicklungspotenzial. Weitere großvolumige Transaktionen im Office-Segment waren die Verkäufe des „Albplatzforum“ in Stuttgart-Degerloch und des „Office One“ in Stuttgart-Vaihingen. Nach dem Office-Segment bildeten Einzelhandelsimmobilien zusammen mit Geschäftshäusern bzw. gemischtgenutzten Objekten die nächstgrößte Assetklasse. Mehr als 350 Mio. € beziehungsweise ein Anteil von mehr als 16 % am Transaktionsvolumen entfielen auf sie.

Wie bereits im Vorjahr konnten zudem Hoteltransaktionen in 2018 einen signifikanten Anteil des Transaktionsvolumens auf sich vereinen. So wechselten insgesamt gleich fünf Hotels in Stuttgart den Eigentümer, unter anderem das Motel One in der Innenstadt sowie das SI Hotel und das Ibis Styles im Stuttgarter Süden.

Der Stuttgarter Immobilienmarkt hat im vergangenen Jahr zahlreichen Akteuren unterschiedlicher Risikoklassen interessante Chancen geboten, dementsprechend breit war der Investorenkreis. Hierbei konnten Asset- und Investmentmanager, Projektentwickler und offene Immobilienfonds den höchsten Anteil auf sich vereinen. Auf Verkäuferseite zeigten sich Asset- und Investmentmanager überaus aktiv. Ausländische Investoren hatten am Transaktionsgeschehen einen durchaus signifikanten Anteil, ihr Engagement erfolgte allerdings nahezu ausschließlich über Asset- und Investmentmanager.

GRAFIK 7: Käufergruppen in Mio. €/Anteil in %



GRAFIK 8: Verkäufergruppen in Mio. €/Anteil in %



## Renditen

Vor dem Hintergrund des im bundesweiten Vergleich nach wie vor moderaten Rendite- und Mietniveaus, des anhaltend niedrigen Büroleerstandes von nur 2,3 % sowie der geringen Flächenpotenziale ergaben sich für Investoren in Stuttgart attraktive Investmentgelegenheiten. Dementsprechend setzte sich im Office-Segment der moderate Rückgang der Spitzenrendite fort und liegt aktuell in der City bei circa 3,40 % beziehungsweise mit circa 3,60 % in guten Stadteillagen nur unwesentlich höher. Für innerstädtische Geschäftshäuser konnten zuletzt bis zu 3,10 % realisiert werden. Im Logistikbereich ließ sich auch weiterhin die Bereitschaft nationaler wie auch internationaler Investoren beobachten, für die wenigen am Markt verfügbaren Neubauobjekte Anfangsrenditen von bis zu 4,50 % zu akzeptieren. Zwar werden in allen Bereichen aufgrund der anhaltenden Renditekompressionen vereinzelt Wertsteigerungen realisiert, eine Entspannung auf Angebotsseite kann jedoch nicht beobachtet werden.

## Fazit und Prognose

Für das Jahr 2019 ist eine ungebrochen hohe Nachfrage auf dem Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt über alle Asset- und Risikoklassen bereits jetzt absehbar. Zurückzuführen ist dies auf die weiterhin positiven Rahmenbedingungen auf dem Investmentmarkt, die fehlenden Anlagealternativen sowie die guten realwirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die deutsche Wirtschaft verzeichnet nach wie vor ein stetiges Wachstum und der deutsche Arbeitsmarkt äußerst positive Zahlen. Bei den Assetklassen Office und Logistik ist sowohl im Core- wie auch im Core-Plus-Segment ein anhaltender, moderater Rückgang der Spitzenrenditen zu erwarten. Im Retailbereich werden die Renditen in absoluten Toplagen der Fußgängerzone sowie im Nahversorgungsbereich auf dem derzeit niedrigen Renditeniveau verharren beziehungsweise es ist vereinzelt in diesem Segment mit einem Anstieg der Renditen zu rechnen. Angebotsbedingt muss prognostiziert werden, dass das Transaktionsvolumen in 2019 hinter dem Rekordwert des Vorjahres zurückbleibt, dennoch ist auch im kommenden Jahr ein Wert von circa 1,5 Mrd. € zu erwarten.



*Angebotsengpässe limitieren einerseits Stuttgarts Büroflächenumsatz, locken aber andererseits über Mietsteigerungen Investoren.*



### KONTAKT

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.

## 01 GRUNDSTÜCKSAKQUISE PROJEKTPLANUNG

### Wir unterstützen Sie in der frühesten Phase Ihres Projekts

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



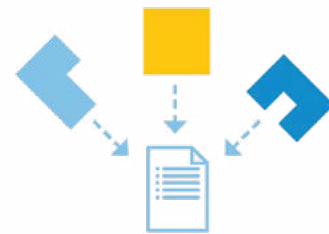
Umfeldanalyse  
Machbarkeitsstudie  
Potenzialanalyse

## 02 PROJEKTENTWICKLUNG REFURBISHMENT

### Sie wissen wie man Immobilien baut, wir kennen den Markt

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

### Prüfung der Marktgängigkeit



Vermietungspotenzialanalyse  
Nutzungs- und Zielgruppenanalyse  
Markt- und Standortanalyse

## DIE SÄULEN UNSERER MARKTKOMPETENZ

- Deutschlandweite Datenbank mit Primärdaten zu über 75.000 Mietverträgen und 25.000 Investment-Deals
- Lokale Research-Experten mit tiefer Marktdurchdringung und langjähriger Erfahrung an den Top-Standorten in Deutschland
- Geoinformationsspezialisten für kartografische Darstellungen und Geoanalysen



# UMFANGREICHE ANALYSEN IN JEDER PHASE IHRER IMMOBILIE.



## 03 VERMARKTUNGS- PHASE

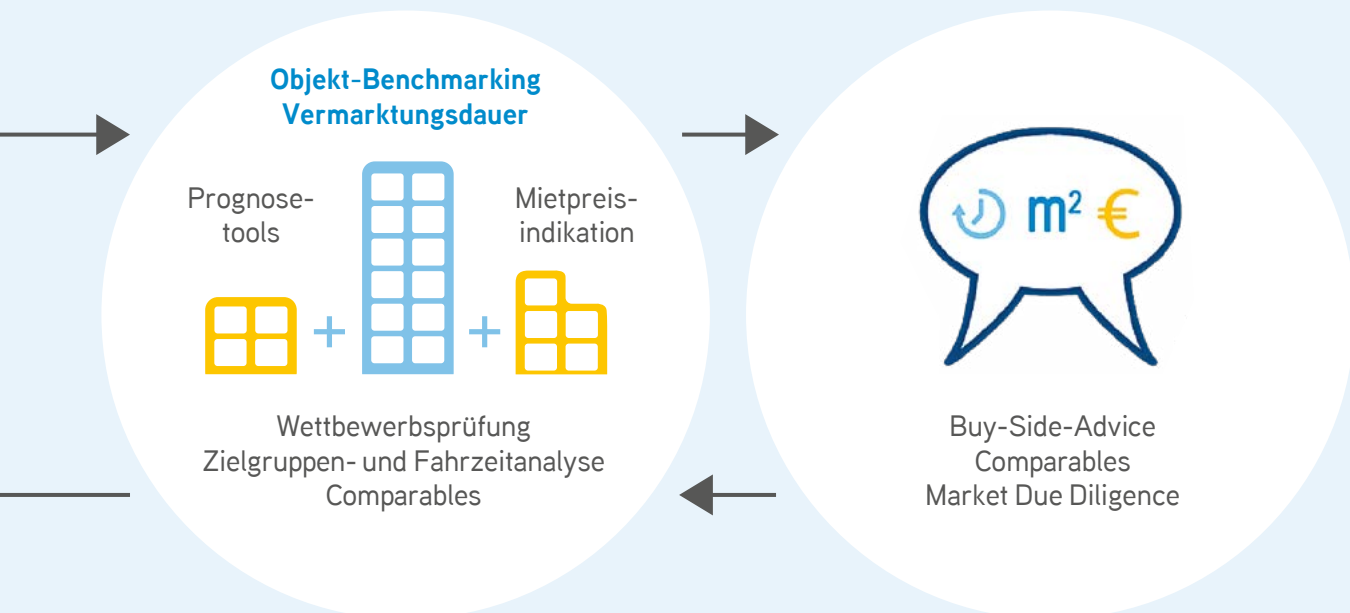
### Wo steht Ihre Immobilie im Wettbewerb?

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.

## 04 ANKAUF VERKAUF

### 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

### **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.

### **Fertigstellung**

Neu bzw. nach einer mindestens 12-monatigen Sanierung wieder auf den Markt kommende Flächen werden im Quartal der Fertigstellung dem Büroflächenbestand hinzugerechnet. Bei Aufstockung und Erweiterung wird nur der bestands-erhöhende Anteil gewertet.

# KONTAKTE/STANDORTE



**Matthias Leube MRICS**  
CHIEF EXECUTIVE OFFICER  
matthias.leube@colliers.com

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



**Ulf Buhleumann FRICS**  
HEAD OF PORTFOLIO  
INVESTMENT & ADVISORY  
ulf.buhleumann@colliers.com

**Düsseldorf**  
Königsallee 60 C  
(Eingang Grünstraße)  
40212 Düsseldorf  
Tel. +49 211 862062-0



**Andreas Erben**  
HEAD OF HOTEL  
andreas.erben@colliers.com

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



**Christian Kadel FRICS**  
HEAD OF CAPITAL MARKETS  
christian.kadel@colliers.com

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



**Susanne Kiese**  
HEAD OF RESEARCH  
susanne.kiese@colliers.com

**Köln**  
Krankenhaus 1, Im Zollhafen 18  
50678 Köln  
Tel. +49 221 986537-0



**Hubert Reck**  
HEAD OF INDUSTRIAL &  
LOGISTICS INVESTMENT  
hubert.reck@colliers.com

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



**Wolfgang Speer**  
HEAD OF OFFICE &  
OCCUPIER SERVICES  
wolfgang.speer@colliers.com

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

## **Bildnachweise**

*Titelseite:* Bavaria Towers, Colliers International, Hackl Fotografie

*Berlin:* Mediaspree, Colliers International, Thomas Rosenthal

*Düsseldorf:* Medienhafen, Fotolia

*Frankfurt:* Messturm, CC0-Lizenz

*Hamburg:* City Süd, Colliers International

*Köln:* Krankhäuser, shutterstock – r.classen

*München:* Residenzstraße, iStock

*Stuttgart:* Office One, Bülow AG

## ANSPRECHPARTNER

---

### RESEARCH

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

Copyright © 2019 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.

© 2019. Alle Rechte vorbehalten

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

