



Achim Degen

Sprecher der Geschäftsleitung
achim.degen@colliers.com

Dynamisches erstes Halbjahr auf dem Investment- und Bürovermietungs-markt

Der gewerbliche Immobilienmarkt Deutschland zeigte im ersten Halbjahr 2015 erneut eine erfreuliche Dynamik. Der Boom auf dem Investmentmarkt setzte sich ungebrochen fort, da sich an den grundlegenden Rahmenbedingungen nichts geändert hat und darüber hinaus immer mehr Käufergruppen auf dem Markt aktiv werden. Der Vermietungsmarkt konnte seine Erholung, die bereits Ende des vergangenen Jahres einsetzte, in den ersten sechs Monaten des Jahres verstetigen und schloss mit dem besten Halbjahresergebnis beim Flächenumsatz seit 2011.

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt wurden ca. 24 Mrd. € umgesetzt, was rund 40 % mehr als im Vorjahreszeitraum sind. Die hohe Nachfrage sorgte dabei zum einen für ein weiteres Absinken der Renditen in sämtlichen Lagen. Zum anderen wurden zunehmend Umsätze abseits der klassischen Immobilienarten Büro und Einzelhandel registriert. So hat insbesondere die Bedeutung von Hotels oder Fachmarktzentren deutlich zugenommen. Weiterhin wuchs die Zahl der Portfoliotransaktionen, die fast 10 Mrd. € innerhalb der ersten sechs Monaten des laufenden Jahres auf sich vereinten. Für die kommenden Quartale ist eine weitere Ausdehnung des Transaktionsgeschehens auf bislang weniger gefragte Lagen, beispielsweise in C-Städten, sowie auf das Value-Add-Segment zu erwarten. Unabhängig davon ist auch im Bereich der Industrie- und Logistikimmobilien mit einem ähnlich hohen Volumen wie im Vorjahr zu rechnen.

Für das Gesamtjahr gehen wir von einem Transaktionsvolumen von rund 50 Mrd. € aus, was in etwa 10 Mrd. € mehr als im Vorjahr wären.

Mit gut 1,5 Mio. m² Büroflächenumsatz kann der Vermietungsmarkt auf ein überdurchschnittliches erstes Halbjahr zurückblicken. Beindruckend ist vor allem, dass binnen eines Jahres über 1 Mio. m² an Büroflächenleerstand abgebaut werden konnten. Die durchschnittliche Leerstandsquote in den Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart ist damit auf 6,1% gefallen und an einigen Standorten zeigen sich bereits Engpässe hinsichtlich der Verfügbarkeit größerer zusammenhängender Büroflächen. Die Spanne der Leerstandsquote reicht dabei von 3,8 % in Stuttgart bis 11,8 % in Frankfurt. Insgesamt zeigt sich die deutsche Wirtschaft robuster als in den Vorjahren. Trotz unterschiedlicher Indikationen bezüglich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung erwarten wir dennoch einen Gesamtjahresumsatz über dem Wert aus dem Vorjahr.

Inhalt

Marktdaten im Überblick

Bürovermietung	4
Investment	5
Standortinformationen	5

Deutschland gesamt

Bürovermietung	6
Investment	8

Berlin

Bürovermietung	10
Investment	12

Düsseldorf

Bürovermietung	14
Investment	16

Frankfurt

Bürovermietung	18
Investment	20

Hamburg

Bürovermietung	22
Investment	24

Köln

Bürovermietung	26
Investment	28

München

Bürovermietung	30
Investment	32

Stuttgart

Bürovermietung	34
Investment	36

Glossar / Definitionen

38

Standorte / Kontakte

39



Bürovermietung								
	TOP 7	BERLIN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG	KÖLN	MÜNCHEN	STUTTART
BÜROFLÄCHENBESTAND in Mio. m ²	89,00	18,50	7,63	11,55	13,30	7,74	22,74	7,54
BÜROFLÄCHENUMSATZ 1. HJ 2015 in m ²	1.521.200	337.000	169.000	177.700	251.000	134.000	305.700	146.800
BÜROFLÄCHENUMSATZ 1. HJ 2014 in m ²	1.348.000	293.300	124.300	167.000	225.000	119.000	303.400	116.000
BÜROFLÄCHENUMSATZ (Gesamtjahr) 10-Jahres-Durchschnitt	3.005.900	583.400	307.200	473.700	486.300	254.400	696.000	201.100
PROGNOSE bis Ende 2015	↗	↗	➡	↗	➡	➡	➡	➡
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSEN in m ²								
bis 500 m ²	343.900	76.000	43.200	46.400	57.000	32.600	58.100	30.600
501-1.000 m ²	254.200	46.400	25.700	29.500	49.000	25.600	61.800	16.200
1.001-2.000 m ²	235.200	60.000	35.000	20.700	37.000	15.800	46.100	20.600
2.001-5.000 m ²	253.600	56.600	31.700	38.400	28.000	25.700	64.900	8.300
ab 5.001 m ²	434.800	98.000	33.400	42.700	80.000	34.800	74.800	71.100
Nachhaltig erzielte SPITZENMIETE in €/m ²	36,00	23,00	26,00	38,50	24,00	20,32	33,90	21,00
PROGNOSE bis Ende 2015	➡	↗	➡	➡	➡	➡	↘	↗
DURCHSCHNITTMIETE in €/m ²	15,64	13,75	13,90	20,00	14,60	11,77	15,20	12,20
PROGNOSE bis Ende 2015	➡	↗	➡	➡	➡	↗	➡	↗
BÜROFLÄCHENLEERSTAND in m ²	5.411.200	795.500	739.300	1.365.200	729.200	507.000	991.800	283.200
PROGNOSE bis Ende 2015	↘	↘	➡	↘	↘	↘	↘	↘
LEERSTANDSQUOTE in %	6,1	4,3	9,7	11,8	5,5	6,6	4,4	3,8
UMSATZSTÄRKSTE BRANCHE in %	Verarbeitendes Gewerbe	Information und Tele- kommuni- kation	Handel und Gastro- nomie	Banken und Finanzen	Öffentliche Verwaltung, Verbände, Soziale Ein- richtungen	Öffentliche Verwaltung, Verbände, Soziale Ein- richtungen	Verar- beitendes Gewerbe	Verar- beitendes Gewerbe
	17	36	18	30	29	15	24	51

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



Investment								
	DEUTSCHLAND	BERLIN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG	KÖLN	MÜNCHEN	STUTTART
TRANSAKTIONSVOLUMEN 1. HJ 2015 in Mio. €	24.202,0	2.700,0	705,0	2.751,1	1.950,0	850,0	2.779,0	569,3
TRANSAKTIONSVOLUMEN 1. HJ 2014 in Mio. €	17.080,6	1.210,0	1.150,0	1.364,0	1.450,0	350,0	2.053,6	525,4
TRANSAKTIONSVOLUMEN (Gesamtjahr) 10-Jahres-Durchschnitt	30.146,7	3.328,2	1.400,0	3.414,6	2.601,0	920,6	3.551,1	834,6
PROGNOSE bis Ende 2015	↗	➔	➔	➔	↗	➔	↗	➔
AUSLÄNDISCHE INVESTOREN in %	50	33	65	60	53	51	48	29
GRÖSSTE INVESTORENGRUPPE in %	Offene Immobilienfonds/ Spezialfonds 20	Immobilien AGs 26	REITs 60	Pensionskassen/ Pensionsfonds 28	Vermögensverwalter (Asset/ Fund Manager) 31	REITs 29	Offene Immobilienfonds/ Spezialfonds 34	Offene Immobilienfonds/ Spezialfonds 50
GRÖSSTE VERKÄUFERGRUPPE in %	Corporates/ Eigennutzer 20	Offene Immobilienfonds/ Spezialfonds 25	Corporates/ Eigennutzer 60	Vermögensverwalter (Asset/ Fund Manager) 22	Offene Immobilienfonds/ Spezialfonds 40	Opportunity Fonds/ Private Equity Fonds 33	Projektentwickler/ Bauträger 30	Opportunity Fonds/ Private Equity Fonds 46
WICHTIGSTE IMMOBILIENART in %	Büro 40	Büro 44	Einzelhandel 57	Büro 84	Büro 70	Büro 48	Büro 69	Büro 57
SPITZENRENDITE BÜRO in %	4,45	4,75	4,90	4,60	4,30	5,00	3,75	4,80
SPITZENRENDITE EINZELHANDEL in %	3,97	4,50	4,25	4,05	4,30	4,25	3,00	4,00
SPITZENRENDITE INDUSTRIE/ LOGISTIK in %	6,28	6,55	6,40	6,05	6,50	6,45	6,00	6,30

Standortinformationen								
	DEUTSCHLAND	BERLIN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG	KÖLN	MÜNCHEN	STUTTART
EINWOHNERZAHL in 1.000	81.100	3.562	598	709	1.746	1.054	1.501	594
FLÄCHE in km²	357.201	892	217	249	755	405	310	207
SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE in 1.000	30.581	1.240	378	528	893	512	776	380
ARBEITSLIQUOTE in %	6,2	10,5	8,5	6,7	7,3	9,3	4,8	5,4
EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFTKENNZIFFER	100,0	102,6	116,3	110,5	104,8	106,6	118,0	111,7
VERFÜGBARES EINKOMMEN/ KOPF in €	19.901	19.796	26.563	24.897	23.609	23.774	28.252	25.125

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

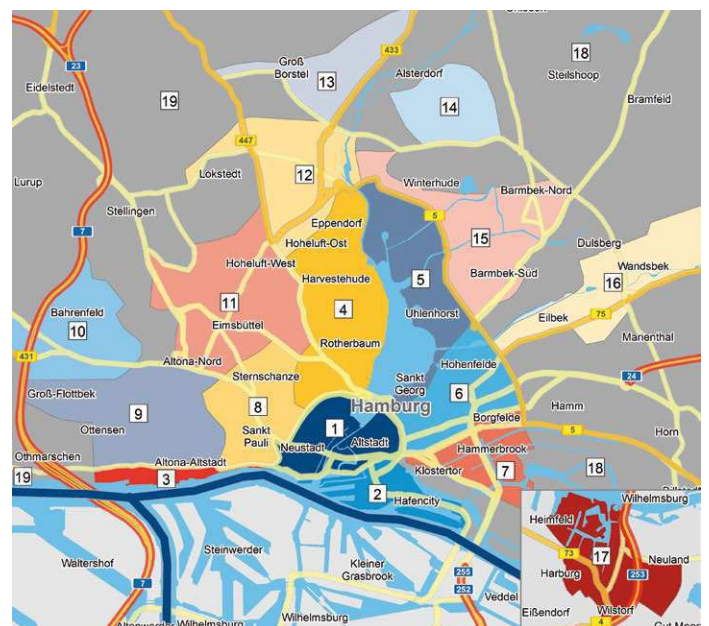


Hamburg

Bürovermietung

Flächenumsatz

Auf dem Hamburger Büroflächenmarkt sind im ersten Halbjahr 2015 rund 251.000 m² Bürofläche vermietet worden. Davon entfielen mit rund 128.000 m² etwas mehr als die Hälfte auf das zweite Quartal. Dies ist seit dem Jahr 2008 (291.000 m²) der höchste Flächenumsatz, der zum Ende eines Halbjahres registriert wurde. Auch im Vergleich zum Fünfjahresdurchschnitt ist die Steigerung deutlich. Er wurde um rund 18 % übertroffen. Das bereits überdurchschnittliche Halbjahresergebnis aus 2014 von 225.000 m² wurde um 12 % eingestellt. Insbesondere Eigennutzerabschlüsse trugen zu diesem guten Ergebnis bei. Mit einem Flächenvolumen von 70.000 m² hatten sie einen Markt-



Fast Facts	
BÜROVERMIETUNG HAMBURG	
Flächenumsatz	251.000 m ²
Vermietungsumsatz	181.000 m ²
Spitzenmiete	24,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	14,60 €/m ²
Leerstandsquote	5,5 %
Flächenbestand	13,30 Mio. m ²

Erzielte Mietpreisspannen	
HAMBURG	€/m ²
1 City	12,00-25,00
2 Hafen City	12,00-23,00
3 Hafenrand	13,00-22,00
4 Alster West	13,00-23,00
5 Alster Ost	10,00-19,00
6 St. Georg	10,00-15,00
7 City Süd	6,50-14,00
8 St. Pauli	9,00-23,00
9 Altona	7,00-16,50
10 Bahrenfeld	7,00-15,50
11 Eimsbüttel	7,50-14,00
12 Eppendorf	9,00-18,00
13 Am Flughafen	7,00-11,00
14 City Nord	6,00-11,50
15 Barmbek	7,00-14,00
16 Wandsbek	6,00-12,00
17 Harburg	7,50-13,00
18 Umland Ost	5,00-12,00
19 Umland West	6,00-12,00

Quelle: Grossmann & Berger GmbH

anteil von rund 28% und befanden sich damit nach Ablauf des Halbjahres bereits auf dem Niveau des dritten Quartals des Jahres 2014 (73.000 m²). Der reine Vermietungsumsatz erwies sich weiterhin als stabil und blieb mit 180.000 m² im Bereich des ersten Halbjahres 2014.

Größenklassen

Die beiden bislang größten Anmietungen des Jahres prägten die Größenverteilung der getätigten Abschlüsse. Das Bezirksamt Hamburg-Mitte mietete bereits im ersten Quartal des Jahres im Rahmen eines Eigennutzerabschlusses (Caffamacherreihe 3) Büroflächen von rund 32.000 m². Hinzu kam eine im zweiten Quartal abgeschlossene Anmietung, ebenfalls durch die Stadt Hamburg, über rund 19.500 m². Die insgesamt sechs Abschlüsse über 5.000 m² sorgten für einen Marktanteil von 32% am Gesamtflächenumsatz. Mit leicht gestiegenen Marktanteilen zeigten sich die Abschlüsse im kleinteiligen bis mittleren Segment und unterstrichen die solide Basis des Vermietungsmarktes der Hansestadt. Um jeweils fünf Prozentpunkte steigerte sich der Marktanteil von Flächen unter 500 m² auf 23% und im Segment von 501 bis 1.000 m² auf 20%.

Branchen

Getrieben durch die städtischen Großabschlüsse kamen Verwaltungen, Verbände und soziale Einrichtungen im ersten Halbjahr auf einen Anteil von 29% am gesamten Flächenumsatz. Sie lösten damit die traditionell bedeutenden und zum Jahreswechsel noch anmietungsstärksten Unternehmen der Informations- und Telekommunikationsbranche (Q1-Q2 2014: 22% gegenüber Q1-Q2 2015: 8%) als zentrale Branche in Hamburg ab.

Mieten

Die Spitzenmiete wurde im Teilmarkt City erzielt und lag bei 24,00 €/m². Insgesamt wirkte sich die eingeschränkte Verfügbarkeit von sehr gut ausgestatteten Flächen in begehrter City-Lage leicht auf Abschlüsse im Top-Segment aus, womit sich das Absinken der Spitzenmiete um 0,50 €/m² erklären lässt. Für den Gesamtmarkt zeichnete sich in den vergangenen 6 Monaten eine leichte Aufwärtstendenz ab. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete stieg verglichen mit dem Vorjahreszeitraum um 0,30 €/m² an.

Angebot und Leerstand

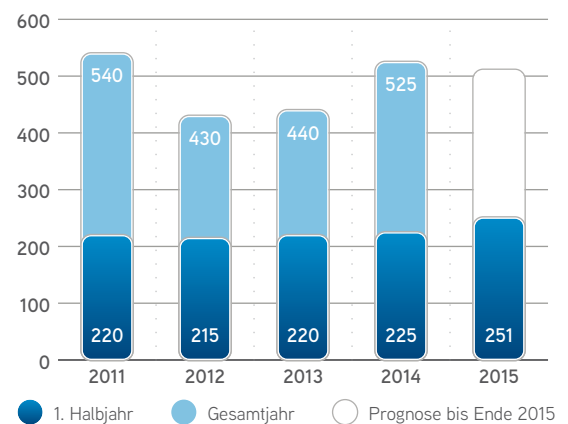
Korrespondierend mit einer leichten Aufwärtstendenz der durchschnittlichen Mietpreise, sank der Anteil von verfügbaren Flächen am Gesamtbestand (13,3 Mio. m²) weiter. Die Leerstandsquote im Marktgebiet fiel von 6,5% nach Ablauf des ersten Halbjahres 2014 auf jetzt rund 5,5%. Dies entspricht in absoluten Zahlen einem Rückgang um 170.000 m² innerhalb der letzten zwölf Monate auf jetzt rund 730.000 m². Die abnehmende Zahl kurzfristig verfügbarer Flächen kann zurzeit nur bedingt durch neu errichtete Flächen kompensiert werden. Allein vom gesamten Fertigstellungsvolumen für das zweite Halbjahr 2015 (135.000 m²) sind



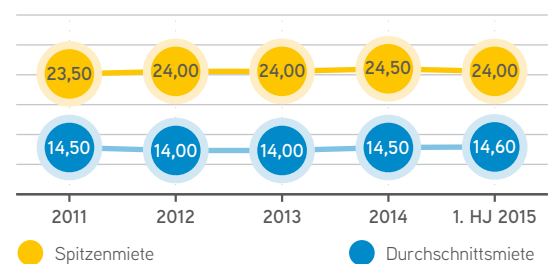
Robert Köwener

Consultant | Research
+49 40 2846450-11
robert.koewener@colliers.com

Büroflächenumsatz in 1.000 m²



Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)



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

