

**CORPUS SIREO**

REAL ESTATE

*Member of Swiss Life Asset Managers*

# GERMANY 21: REGIONALER BÜROMARKTINDEX

Angebotsmieten ausgewählter deutscher Bürozentren

**11. Ausgabe** – Fokusstadt Münster

Stand 9/2016

Im Blickpunkt:  
Ostwestfalen



THE REAL ESTATE PEOPLE®



## **INHALT**

<b>Marktüberblick und Kennzahlen</b>	<b>3</b>
<b>Indexentwicklung</b>	<b>12</b>
– <b>Benchmarkvergleich</b>	
– <b>Altersklassenbetrachtung</b>	
– <b>Städtetrends</b>	
<b>Fokusstadt Münster</b>	<b>22</b>
<b>Interview mit Dr. Thomas Robbers, Wirtschaftsförderung Münster GmbH</b>	<b>24</b>
<b>Im Blickpunkt: Ostwestfalen</b>	<b>30</b>
<b>Methodik</b>	<b>34</b>
<b>Über empirica und CORPUS SIREO</b>	<b>36</b>
<b>Kontakt</b>	<b>40</b>

# REGIONALE BÜROMÄRKTE VON STEIGENDER BEDEUTUNG

Liebe Leserinnen und Leser,

der Büroimmobilienmarkt in Deutschland präsentierte sich in der ersten Jahreshälfte 2016 wenig beeindruckt von Brexit-Diskussion und anderen geopolitischen Einflussfaktoren:

- Mit einem Transaktionsvolumen von ca. 7,5 Mrd. EUR sank das Niveau zwar gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 20 Prozent. Es fehlte schlicht an Produkten, gerade in den begehrten zentralen Lagen. Nachfrage und Wettbewerbsdruck der Investoren nahmen hingegen zu, entsprechend sanken die Ankaufsrenditen weiter.
- Dank der guten Konjunktur und Beschäftigungssituation hat der Flächenumsatz in den Top-7-Märkten im Jahresvergleich zugelegt. Vor allem in den zentralen Lagen werden Flächen knapp, so dass die Mieten unter Aufwärtsdruck stehen.

Die Produktknappheit in den Zentren der Top-7-Märkte treibt Investoren dort in B-Lagen, aber auch in regionale Märkte – jeweils Lagen, wo der Wettbewerb geringer und die Ankaufsrenditen höher sind. Grund genug, die Entwicklung der Büromärkte in den Regionalzentren zu analysieren.

Mit dem regionalen Büromarktindex wird die Entwicklung der Angebotsmieten in den Regionalzentren abgebildet. Im ersten Halbjahr 2016 zeigt der Index eine Stabilisierung auf hohem Niveau. CORPUS SIREO präsentiert den regionalen Büromarktindex gemeinsam mit dem Forschungsinstitut empirica in 11. Auflage. Der regionale Schwerpunkt liegt in dieser Ausgabe auf dem westfälischen Raum mit der Fokusstadt Münster, ergänzt um einen Blick auf die Büromärkte Bielefeld, Osnabrück und Paderborn.

Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre.

Ralph Scherer und Björn Pfaffner

# REGIONALZENTREN ALS KERN VON WACHSTUMSREGIONEN

## Regionale Büromärkte ruhen auf einer soliden wirtschaftlichen Grundlage

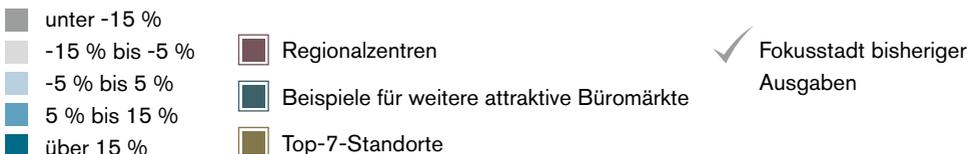
Die im „Germany 21: Regionaler Büromarktindex“ von CORPUS SIREO und empirica untersuchten 14 Städte zeichnen sich durch eine wachsende Bürobeschäftigung und stabile Nachfrage nach Büroflächen aus. Die Regionalstädte wurden anhand folgender Kriterien ausgewählt:

- absolute Büromarktgröße
- Bedeutung der Büroarbeitsplätze für die regionale Gesamtwirtschaft
- gute bisherige und vielversprechende zukünftige Nachfrageentwicklung

Neben diesen Regionalzentren gibt es weitere Standorte mit positiver Entwicklungsdynamik, die jedoch aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Marktgröße kein Bestandteil des Büromarktindex sind.

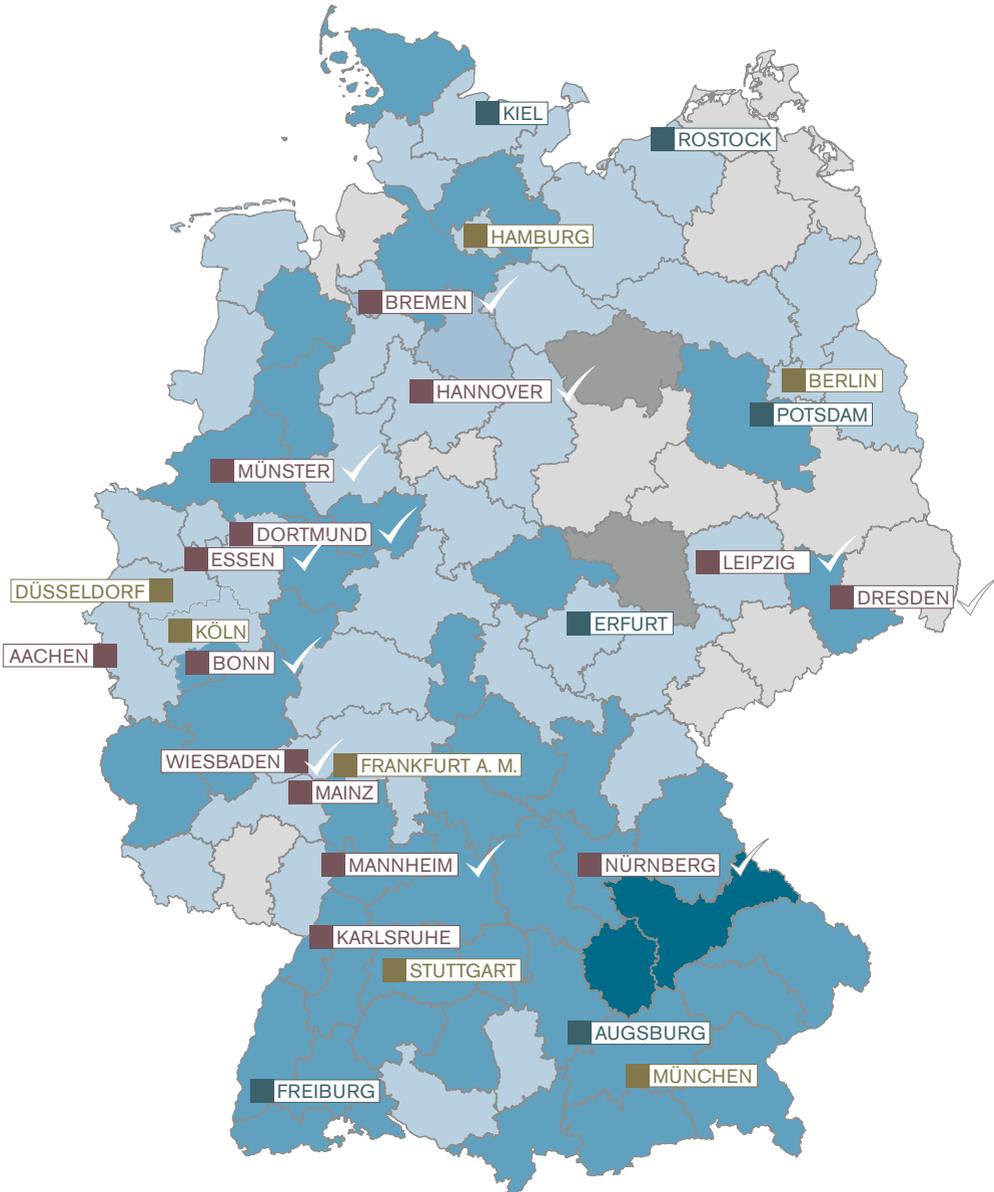
Die in der vorliegenden Studie vorgestellten Büromärkte Bielefeld, Osnabrück und Paderborn werden somit separat betrachtet, um den ostwestfälischen Raum näher zu analysieren.

## Veränderung der Bürobeschäftigten 2007 – 2025 in %



## AUSWAHL DER REGIONALZENTREN

Wachstum der Bürobeschäftigung 2007 - 2025



↓ Ältere Ausgaben stehen hier zum kostenlosen  
Download bereit: [www.corpussireo.com/downloads](http://www.corpussireo.com/downloads)

Quelle: empirica

# BÜROFLÄCHENUMSATZ IN DEN REGIONALSTÄDTEN STAGNIERT

## Münster beim Flächenumsatz mit Spitzenwert

Interpretation der vorliegenden Marktkennzahlen am Beispiel Münster: Münster ist mit 2,7 Mio. Quadratmetern ein kleineres Regionalzentrum. Der Flächenumsatz von 93.000 Quadratmetern in 2015 dürfte im laufenden Jahr sinken. Münster kennzeichnet mit einer Spitzenmiete von 14,10 EUR/m<sup>2</sup> ein mittleres Mietpreisniveau. Der Leerstand von 2,2 Prozent ist die geringste Quote unter den 14 Städten im Index. Der Leerstand dürfte in Jahresfrist weiter zurückgehen.

## Kennzahlen für 2015

Stadt	Trend (Jahressicht)	Bürobestand (BGF, in Mio. m <sup>2</sup> )
Spitzenmiete	→ stabil	EUR/m <sup>2</sup> /Monat
Rendite	↗ ansteigend	Netto-Ankaufsrendite (Top-Objekte, in %)
Umsatz	↘ abnehmend	Flächenumsatz (in 1.000 m <sup>2</sup> )
Leerstand		Leerstände (in %)

Aachen		1,8
Spitzenmiete	↗	14,00
Rendite	↘	5,4
Umsatz	↗	18
Leerstand	↘	2,4

Bonn		4,0
Spitzenmiete	→	16,70
Rendite	↗	4,9
Umsatz	↗	69
Leerstand	↘	3,4

(Fokusstadt 2. Ausgabe)

Bremen		3,2
Spitzenmiete	→	12,50
Rendite	→	5,6
Umsatz	↗	54
Leerstand	↗	4,5

(Fokusstadt 6. Ausgabe)

Dortmund		3,3
Spitzenmiete	→	13,50
Rendite	↗	5,3
Umsatz	→	97
Leerstand	↘	5,9

(Fokusstadt 5. Ausgabe)

<b>Dresden</b>		<b>3,3</b>
Spitzenmiete	↗	12,30
Rendite	→	5,4
Umsatz	↗	85
Leerstand	↘	8,6

(Fokusstadt 8. Ausgabe)

<b>Leipzig</b>		<b>3,4</b>
Spitzenmiete	↗	12,90
Rendite	→	5,2
Umsatz	→	100
Leerstand	↘	12,6

(Fokusstadt 4. Ausgabe)

<b>Nürnberg</b>		<b>4,5</b>
Spitzenmiete	→	13,50
Rendite	→	5,0
Umsatz	→	60
Leerstand	↘	8,0

(Fokusstadt 1. Ausgabe)

<b>Essen</b>		<b>3,7</b>
Spitzenmiete	→	14,00
Rendite	→	5,3
Umsatz	↘	140
Leerstand	→	5,0

(Fokusstadt 10. Ausgabe)

<b>Mainz</b>		<b>2,0</b>
Spitzenmiete	→	12,60
Rendite	↘	5,6
Umsatz	↗	18
Leerstand	→	5,7

<b>Wiesbaden</b>		<b>2,8</b>
Spitzenmiete	↘	14,30
Rendite	↗	5,3
Umsatz	↗	53
Leerstand	↘	5,7

(Fokusstadt 7. Ausgabe)

<b>Hannover</b>		<b>5,6</b>
Spitzenmiete	→	14,30
Rendite	→	5,2
Umsatz	→	126
Leerstand	→	5,0

(Fokusstadt 3. Ausgabe)

<b>Mannheim</b>		<b>2,5</b>
Spitzenmiete	↘	15,00
Rendite	→	5,4
Umsatz	↗	56
Leerstand	↗	5,2

(Fokusstadt 9. Ausgabe)

<b>Karlsruhe</b>		<b>2,9</b>
Spitzenmiete	→	13,00
Rendite	↘	5,5
Umsatz	→	27
Leerstand	↘	3,8

<b>Münster</b>		<b>2,7</b>
Spitzenmiete	→	14,10
Rendite	↗	5,3
Umsatz	↗	93
Leerstand	↗	2,2

(Fokusstadt 11. Ausgabe)

Quelle: empirica, BulwienGesa, Wirtschaftsförderung der Städte 2016

# BERLINER LEERSTAND FÄLLT AUF MÜNCHENER NIVEAU

## Höchste Mieten weiterhin in Frankfurt

Interpretation der vorliegenden Marktkennzahlen am Beispiel Frankfurt: Mit einer Spitzenmiete von 35,50 EUR/m<sup>2</sup> weist die Mainmetropole das höchste Niveau unter den Top-7-Städten auf – Tendenz stabil. Ein steigender Flächenumsatz dürfte dafür sorgen, dass der Leerstand am Frankfurter Büromarkt weiter abgebaut wird.

## Kennzahlen für 2015

Stadt	Trend (Jahressicht)	Bürobestand (BGF, in Mio. m <sup>2</sup> )
Spitzenmiete	→ stabil	EUR/m <sup>2</sup> /Monat
Rendite	↗ ansteigend	Netto-Ankaufsrendite (Top-Objekte, in %)
Umsatz	↘ abnehmend	Flächenumsatz (in 1.000 m <sup>2</sup> )
Leerstand		Leerstände (in %)

<b>Berlin</b>		<b>23,6</b>
Spitzenmiete	→	24,00
Rendite	→	4,1
Umsatz	↘	848
Leerstand	↘	3,8

<b>Düsseldorf</b>		<b>9,1</b>
Spitzenmiete	→	24,00
Rendite	↘	4,6
Umsatz	↘	418
Leerstand	↘	8,8

<b>Frankfurt</b>		<b>12,5</b>
Spitzenmiete	↗	35,50
Rendite	→	4,4
Umsatz	↗	355
Leerstand	↘	11,3

<b>Hamburg</b>		<b>17,0</b>
Spitzenmiete	→	25,00
Rendite	→	4,1
Umsatz	↘	533
Leerstand	→	5,5

<b>Köln</b>		<b>9,4</b>
Spitzenmiete	→	21,00
Rendite	→	4,6
Umsatz	↘	285
Leerstand	↘	6,0

<b>München</b>		<b>17,1</b>
Spitzenmiete	→	34,10
Rendite	→	3,8
Umsatz	→	635
Leerstand	↘	3,8

<b>Stuttgart</b>		<b>9,3</b>
Spitzenmiete	→	19,30
Rendite	→	4,4
Umsatz	→	289
Leerstand	→	3,7

Quelle: empirica, BulwienGesa, gif

# CORPUS SIREO

REAL ESTATE

Member of Swiss Life Asset Managers

Anzeige

PROVISIONSFREI



## ATTRAKTIVES INVESTMENT IN ZENTRALER LAGE

In direkter Innenstadtlage von Osnabrück

Der Gebäudekomplex besteht aus drei Objekten, die insgesamt rund 20.000 m<sup>2</sup> BGF Büro-, Technik- und Ladenfläche bieten. Es stehen Tiefgaragen- und Außenstellplätze zur Verfügung. Das Objekt liegt innerhalb des Innenstadtrings an der Kreuzung von Wittekind- und Möserstraße.

Verbr.-Ausw: Baujahr 1955/1992, wesentlicher Energieträger: Gas und Strom,  
Verbr.-Kennwert: Strom 10 kWh (m<sup>2</sup>a), Heizung 54 kWh (m<sup>2</sup>a)

- Bonitätsstarke Mieter
- ca. 6.185 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 14.263 m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche
- 109 Stellplätze

Ihr Ansprechpartner:  
Jörg Matzdorff  
Tel. +49 40 879721-260  
[joerg.matzdorff@corpussireo.com](mailto:joerg.matzdorff@corpussireo.com)

THE REAL ESTATE PEOPLE®

**CORPUS SIREO**

REAL ESTATE

Member of Swiss Life Asset Managers

PROVISIONSFREI



# BÜRO- & TECHNIKOBJEKT MIT BONITÄTSSTARKEN MIETERN

Gewerbegebiet Fleddern in Osnabrück

Der Gebäudekomplex besteht aus drei Objekten mit zusammen ca. 25.000 m<sup>2</sup> BGF. Dominierend ist das 1993 fertiggestellte Verwaltungsgebäude mit ca. 22.500 m<sup>2</sup> Fläche. Das Objekt befindet sich südwestlich der Innenstadt, die genauso wie der Hauptbahnhof in fünf Minuten Fahrzeit zu erreichen ist.

Verbr.-Ausw: Baujahr 1974/1993, wesentlicher Energieträger: Gas,  
Verbr.-Kennwert: Strom 81,7 kWh (m<sup>2</sup>a), Heizung 77,0 kWh (m<sup>2</sup>a)

- Ausgezeichnete Bausubstanz
- ca. 27.119 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 19.535 m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche
- 433 Stellplätze

Ihr Ansprechpartner:  
Jörg Matzdorff  
Tel. +49 40 879721-260  
[joerg.matzdorff@corpussireo.com](mailto:joerg.matzdorff@corpussireo.com)

THE REAL ESTATE PEOPLE®

# VERMINDERTES MIETWACHSTUM IN DEN REGIONALZENTREN

## **Mietdynamik in Regionalzentren und den Top 7 nähert sich wieder an**

Nach dem deutlichen Anstieg der durchschnittlichen Angebotsmieten in den Regionalstädten in der zweiten Jahreshälfte 2015 (+1,8 Prozent) gab es zwischen Januar und Juni 2016 einen marginalen Zuwachs von lediglich 0,4 Prozent. Mitte des Jahres lag die Miete in den 14 Regionalstädten bei durchschnittlich 8,27 EUR/m<sup>2</sup>. Bleibt das Topsegment unberücksichtigt, so liegen die Angebotsmieten in einer Spanne von 5,00 bis 12,00 EUR/m<sup>2</sup>. Während die Mieten im gehobenen Preissegment leicht zulegen konnten, stagnierten die Mieten im mittleren und unteren Preissegment im ersten Halbjahr 2016.

Die Top-7-Standorte verzeichneten im ersten Halbjahr 2016 mit einem Plus von 2,9 Prozent einen starken Anstieg der Angebotsmieten. Lediglich in der ersten Jahreshälfte 2011 war das Wachstum stärker (+3,7 Prozent). Überdurchschnittlich legten die Mieten im gehobenen Preissegment zu, während Angebote am unteren Ende des

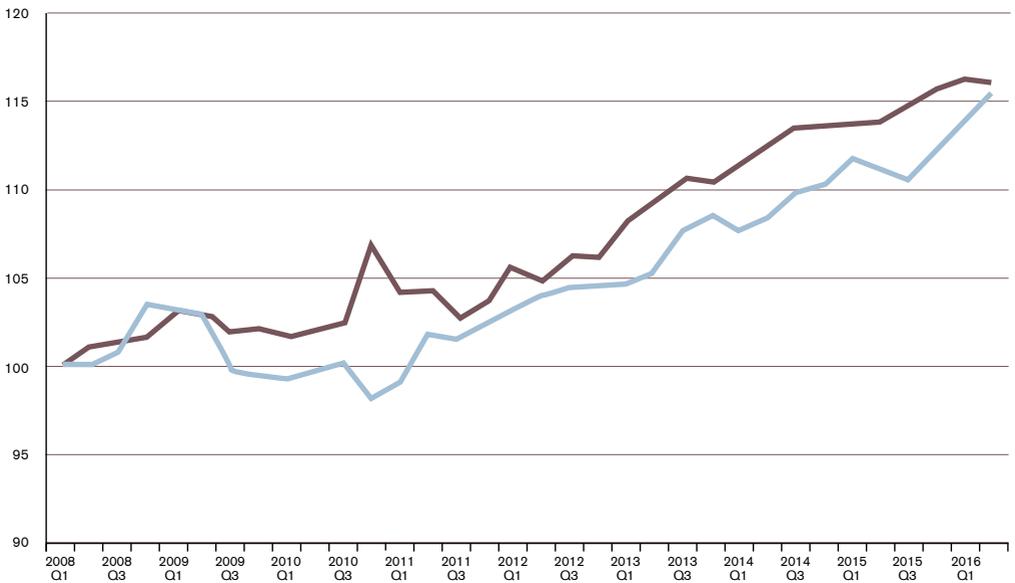
Preisspektrums auf kaum veränderten Niveau blieben. Mitte 2016 wurden Büroflächen in den Top-7-Standorten für durchschnittlich 13,64 EUR/m<sup>2</sup> angeboten.

## **Interpretation Regionaler Büromarkindex**

Der Regionale Büromarkindex zeigt durchschnittliche Angebotsmieten der 14 Regionalzentren seit dem ersten Quartal 2008 (Index = 100). Zum Vergleich wird die Entwicklung der entsprechenden Mieten in den Top-7-Standorten abgebildet.

## REGIONALER BÜROMARKTINDEX

Entwicklung der Angebotsmieten in den Regionalzentren im Vergleich zu den Top 7



### Angebotsindizes

**14 Regionalzentren**  
**Top-7-Standorte**

■ Regionaler Büromarktindex  
■ Angebotsmieten Top-7-Standorte

# ZUWÄCHSE NUR BEI BESTANDS- OBJEKTEN AB 1945

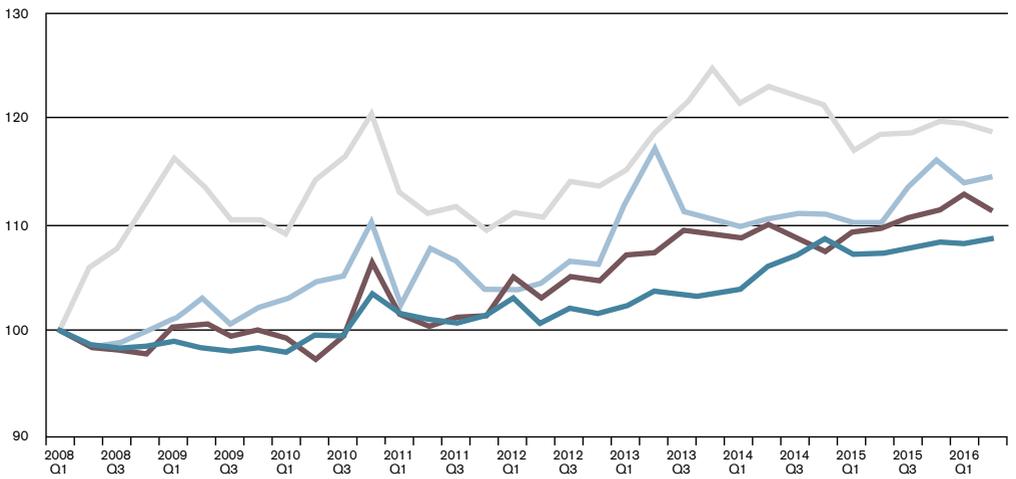
## **Neubauten bei durchschnittlich 11,85 EUR/m<sup>2</sup>**

Büroflächen in Neubauten wurden Mitte 2016 in den Regionalzentren für 0,8 Prozent günstiger angeboten als Ende 2015 (minus 10 Cent). Die Ursache: Die Rückgänge bei Flächen im unteren und mittleren Preissegment, vorwiegend an peripheren Standorten gelegen, konnten nicht durch die gestiegenen Mieten des höherwertigen Segments in zentralen Lagen kompensiert werden. Flächen in zentral gelegenen Neubauten wurden zur Mitte dieses Jahres für durchschnittlich 12,74 EUR/m<sup>2</sup> angeboten – im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ein Anstieg von rund 4 Prozent.

## **Preisgünstige Objekte jüngeren Baualters profitieren**

Die Angebotsmiete für Bestandsobjekte ab dem Baujahr 1995 lag im Juni dieses Jahres bei durchschnittlich 8,36 EUR/m<sup>2</sup> und damit 0,2 Prozent höher als Ende 2015. Besonders deutlich zugelegt haben Objekte aus den 1990er Jahren im unteren Preissegment – dies könnte Ausdruck dafür sein, dass preissensible Nachfrager diese qualitativ noch ansprechenden Objekte in stärkerer Konkurrenz zu preisgünstigen Neubauten sehen. Die Spanne der Mieten in Objekten aus den neunziger Jahren reicht in den regionalen Büromärkten von 5,37 bis 11,50 EUR/m<sup>2</sup>. In einigen Städten erreichen top-modernisierte Objekte dieser Baualtersklasse aber auch deutlich höhere Mieten, die im jeweiligen Spitzensegment liegen.

**WEDER ECHETE GEWINNER NOCH VERLIERER**  
**Regionaler Büromarktindex nach Altersklassen (Q1/2008 – Q2/2016)**



- ab 1995 ohne Neubau
- Neubau\*
- 1945 – 1994
- vor 1945

\*Baualter jeweils unter 3 Jahren

# HETEROGENES BILD IN DEN EINZELNEN REGIONALZENTREN

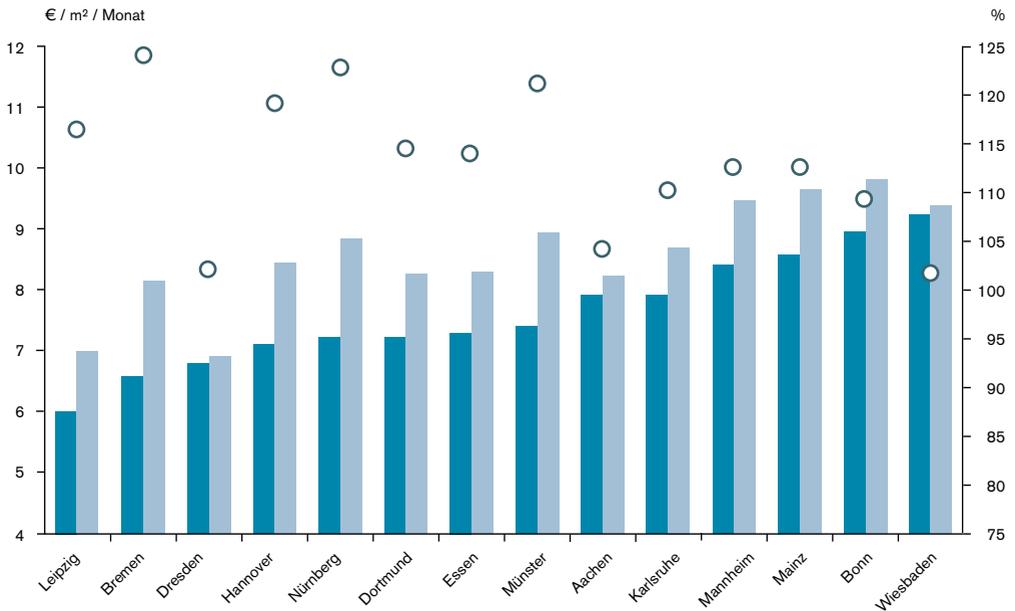
## **Deutliche Anstiege in Bremen, Nürnberg und Münster**

Die stärksten Mietsteigerungen gab es in der ersten Jahreshälfte 2016 in Bremen und Nürnberg. In der Hansestadt, die zu den preisgünstigen Regionalzentren zählt, kletterte die Angebotsmiete seit Ende letzten Jahres um 6,0 Prozent auf durchschnittlich 8,17 EUR/m<sup>2</sup>, wobei alle Preissegmente vom Aufschwung profitierten. Bremen erreicht somit seit Auflegung des regionalen Büromarktindex Anfang 2008 die stärkste Mietsteigerung aller Standorte. Nürnberg liegt nach einer Steigerung um 5,4 Prozent auf durchschnittlich 8,85 EUR/m<sup>2</sup> im Sommer 2016 weiterhin auf einem mittleren Mietniveau unter den Regionalstädten. Der Zuwachs in der Frankenmetropole beruht vor allem auf kräftigen Mietsteigerungen im oberen Preissegment. Aber auch Münster, die Fokusstadt der vorliegenden Ausgabe, schneidet mit einem Plus von 3,5 Prozent im ersten Halbjahr 2016 gut ab. Angesichts der Knappheit von Flächen in zentral gelegenen Top-Objekten gab es im oberen Preissegment einen überdurchschnittlichen Zuwachs.

## **Zuwächse auch in Dortmund, Leipzig, Bonn und Hannover**

Überdurchschnittliche Anstiege gab es im ersten Halbjahr 2016 an weiteren Büromärkten: Dortmund und Hannover festigen mit durchschnittlichen Angebotsmieten von 8,27 bzw. 8,46 EUR/m<sup>2</sup> ihre Position im Mittelfeld der regionalen Büromärkte. In Hannover ließen spürbare Zuwächse im oberen Preissegment die Durchschnittsmiete steigen. In Dortmund zogen deutliche Steigerungen im preiswerten Segment den Gesamtwert nach oben. Im Ranking der Regionalzentren nach der Angebotsmiete ist Bonn mit 9,82 EUR/m<sup>2</sup> neuer Spitzenreiter – Zuwächse gab es ausschließlich im gehobenen Segment. Leipzig bleibt mit durchschnittlich 7,00 EUR/m<sup>2</sup> zusammen mit Dresden ein günstigster Büromarkt, verzeichnete aber Mietsteigerungen in allen Segmenten.

**BONN – NEUER SPITZENREITER VOR MAINZ**  
**Absolute Miethöhe\* (Q1/2008 – Q2/2016)**



- Q1/2008
- Q2/2016
- Anstieg Q1/2008 bis Q2/2016

**Erwartete Mietentwicklung auf Jahressicht**

<b>Aachen</b> →	<b>Dresden</b> ↗	<b>Leipzig</b> ↗	<b>Nürnberg</b> ↗
<b>Bonn</b> →	<b>Essen</b> →	<b>Mainz</b> ↗	<b>Wiesbaden</b> →
<b>Bremen</b> →	<b>Hannover</b> ↗	<b>Mannheim</b> ↘	
<b>Dortmund</b> ↗	<b>Karlsruhe</b> ↗	<b>Münster</b> →	

Quelle: empirica Preisdatenbank 2016 (IDN Immodaten GmbH, empirica systeme GmbH)

\*Arithmetisches Mittel

# VERHALTENE ENTWICKLUNGEN AN DEN TEUERSTEN STANDORTEN

## Spürbare Rückgänge in Essen, Mannheim und Dresden

Die drei Städte sind im ersten Halbjahr 2016 durch Mietrückgänge zwischen 1,8 und 2,9 Prozent gekennzeichnet. Am stärksten sank die Angebotsmiete in Essen. Mit einem Durchschnitt von 8,30 EUR/m<sup>2</sup> entspricht das Niveau damit im Sommer 2016 dem Schnitt aller regionalen Büromärkte. Auffällig ist der kräftige Rückgang der Mieten im Topsegment, da kaum hochwertige Neubauten angeboten wurden, während im gehobenen Segment die Mieten weniger sanken als in der Gesamtstadt. Auch in Mannheim kamen in den ersten Monaten 2016 kaum Neubauten in zentralen Lagen auf den Markt – mit der Folge deutlicher Rückgänge im oberen Segment. Ein ähnliches Bild lässt sich auch in Dresden zeichnen, das mit einer Durchschnittsmiete von 6,93 EUR/m<sup>2</sup> der preiswerteste regionale Büromarkt ist.

## Wenig Bewegung in Mainz und Karlsruhe

In Mainz und Karlsruhe haben sich die Mieten seit Ende 2015 seitwärts entwi-

ckelt. In Mainz lag die durchschnittliche Angebotsmiete im Juni 2016 bei 9,65 EUR/m<sup>2</sup>. Damit ist Mainz nach Bonn der zweit teuerste regionale Büromarkt. Im ersten Halbjahr blieb die Durchschnittsmiete nahezu unverändert (+0,1 Prozent). Steigerungen gab es ausschließlich im preisgünstigen Segment – alle übrigen verzeichneten keine Veränderung. In Karlsruhe ist die Angebotsmiete in den ersten sechs Monaten 2016 um 0,7 Prozent auf durchschnittlich 8,72 EUR/m<sup>2</sup> zurückgegangen. Während es im unteren Segment Preisrückgänge gab, blieben die Mieten im oberen stabil und legten im Topsegment zu. Im bundesweiten Vergleich der Regionalzentren ist Karlsruhe mit seiner Lage in der Nähe des wirtschaftlich sehr dynamischen Rhein-Neckar-Raums ein preisgünstiger Standort. In Mannheim ist die durchschnittliche Angebotsmiete 8,6 Prozent höher als in Karlsruhe.

## Schlusslichter Aachen und Wiesbaden

In beiden Städten sind die durchschnittlichen Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2016 am stärksten zurückgegangen.



Aachen liegt im Sommer 2016 nach einem Rückgang um 4,4 Prozent seit Ende 2015 bei einer Durchschnittsmiete von 8,25 EUR/m<sup>2</sup>. In allen Segmenten waren die Angebotsmieten rückläufig, nur das mittlere Preisniveau zeigte sich weitgehend stabil. Wiesbaden zählt auch nach einem Rückgang um 4,8 Prozent im bisherigen

Jahresverlauf mit 9,40 EUR/m zu den teureren regionalen Büromärkten. Ähnlich wie in Aachen gab es Einbußen am Gesamtmarkt mit geringster Abschwächung der Angebotsmieten bei Flächen im mittleren Preissegment.

# MIETSTEIGERUNGEN AN ALLEN TOP-7-MÄRKTEN

## Stuttgart und Frankfurt mit den stärksten Steigerungen

Frankfurt startete mit einem Zuwachs der Angebotsmieten von 4,1 Prozent in das Jahr 2016, bleibt aber mit durchschnittlich 15,50 EUR/m<sup>2</sup> zur Jahresmitte unverändert auf dem zweiten Platz hinter München. Während das mittlere und obere Preissegment zulegten, entwickelte sich das untere Segment in Frankfurt seitwärts. Stärkstes Mietwachstum zeigte in der ersten Jahreshälfte jedoch Stuttgart, wo die durchschnittliche Angebotsmiete einen Sprung um 6,9 Prozent auf 12,23 EUR/m<sup>2</sup> im Mittel machte, und damit auf einem Niveau mit Berlin liegt. Vom Aufschwung in Stuttgart wurden alle Preissegmente erfasst.

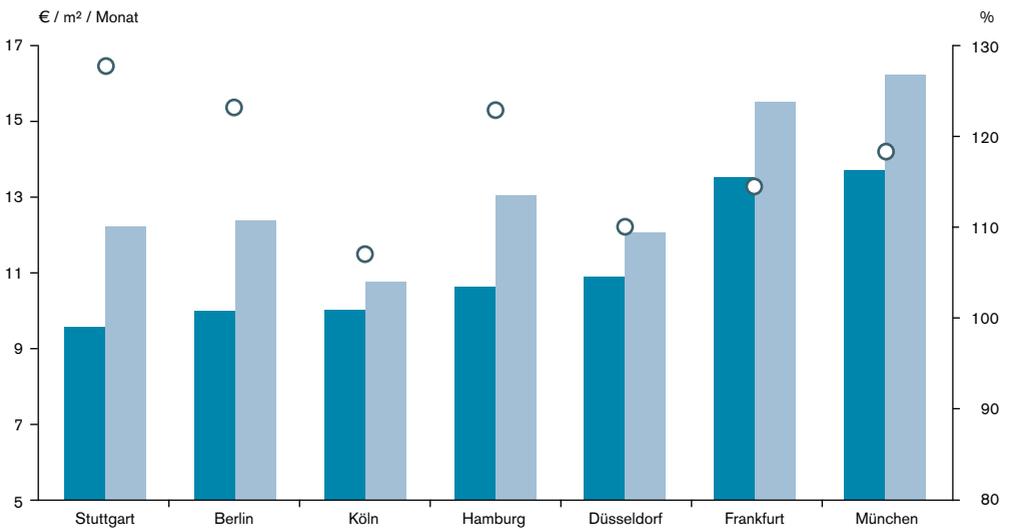
## Berlin, Hamburg und Köln im Mittelfeld

In Berlin, Hamburg und Köln haben die Mieten wie im Durchschnitt der Top-7-Märkte angezogen. Am größten deutschen Büromarkt Berlin liegt die Angebotsmiete im Schnitt bei 12,30 EUR/m<sup>2</sup> – überdurchschnittlich zugelegt haben dabei Objekte im Top-Segment sowie sehr preisgünstige Flächen. In Hamburg wurde die Preisentwicklung (+2,3 Prozent auf 13,06 EUR/m<sup>2</sup>) von Zuwächsen in allen Segmenten getragen. Der Kölner Büromarkt bleibt mit durchschnittlich 10,71 EUR/m<sup>2</sup> der günstigste Top-7-Markt. Er profitierte im ersten Halbjahr von überdurchschnittlichen Steigerungen der Angebotsmieten im gehobenen Segment.

## München und Düsseldorf hinken hinterher

Die geringste Dynamik bei den Angebotsmieten verzeichneten in 2016 bislang München und Düsseldorf (+1,2 bzw. +1,0 Prozent). Die bayerische Landeshauptstadt ist mit durchschnittlich 16,11 EUR/m<sup>2</sup> nach wie vor teuerster Büromarkt. Die Rheinmetropole bleibt mit 12,01 EUR/m<sup>2</sup> der zweitgünstigste Markt unter den Top 7. Im Unterschied zu Düsseldorf konzentrierten sich die Zuwächse in München auf das Spitzensegment.

**LANGFRISTIG STÄRKSTES MIETWACHSTUM IN STUTTART**  
**Absolute Miethöhe\* (Q1/2008 – Q2/2016)**



- Q1/2008
- Q2/2016
- Anstieg  
 Q1/2008 bis  
 Q2/2016

**Zukünftige Entwicklung der Durchschnittsmiete in Jahresfrist**

- Berlin** ↗
- Düsseldorf** ↗
- Frankfurt** →
- Hamburg** ↗
- Köln** ↗
- München** ↗
- Stuttgart** →

Quelle: empirica Preisdatenbank 2016 (IDN Immodaten GmbH, empirica systeme GmbH)

\*Arithmetisches Mittel

# MÜNSTER: TOP-STANDORT IN DER WESTFÄLISCHEN PROVINZ

## Solider Büromarkt mit sehr guten Kennziffern

Das westfälische Münster ist einer der attraktivsten mittleren Büromärkte in Deutschland. Die breit aufgestellte Wirtschaft beruht auf wissensintensiven Dienstleistungen an der Schnittstelle zu Forschung und Entwicklung (mehr als 50.000 Studierende), einem dynamischen IT-Bereich, Unternehmen des Versicherungs- und Kreditgewerbes sowie verschiedenen Landesinstitutionen wie der NRW.BANK oder der Oberfinanzdirektion NRW.

Durch die prosperierende Wirtschaft ist die Zahl der Bürobeschäftigten auf rund 85.000 angewachsen. Mit einem Flächenbestand von 2,7 Mio. Quadratmetern zählt der Büromarkt zum Mittelfeld der Regionalzentren, vergleichbar Wiesbaden oder

Karlsruhe. In Relation zum Büroflächenbestand liegt Münster beim Flächenumsatz an der Spitze der regionalen Märkte. 2015 wurden in der Stadt rund 93.000 Quadratmeter Fläche umgesetzt, während der langjährige Durchschnitt bei 85.000 Quadratmetern liegt.

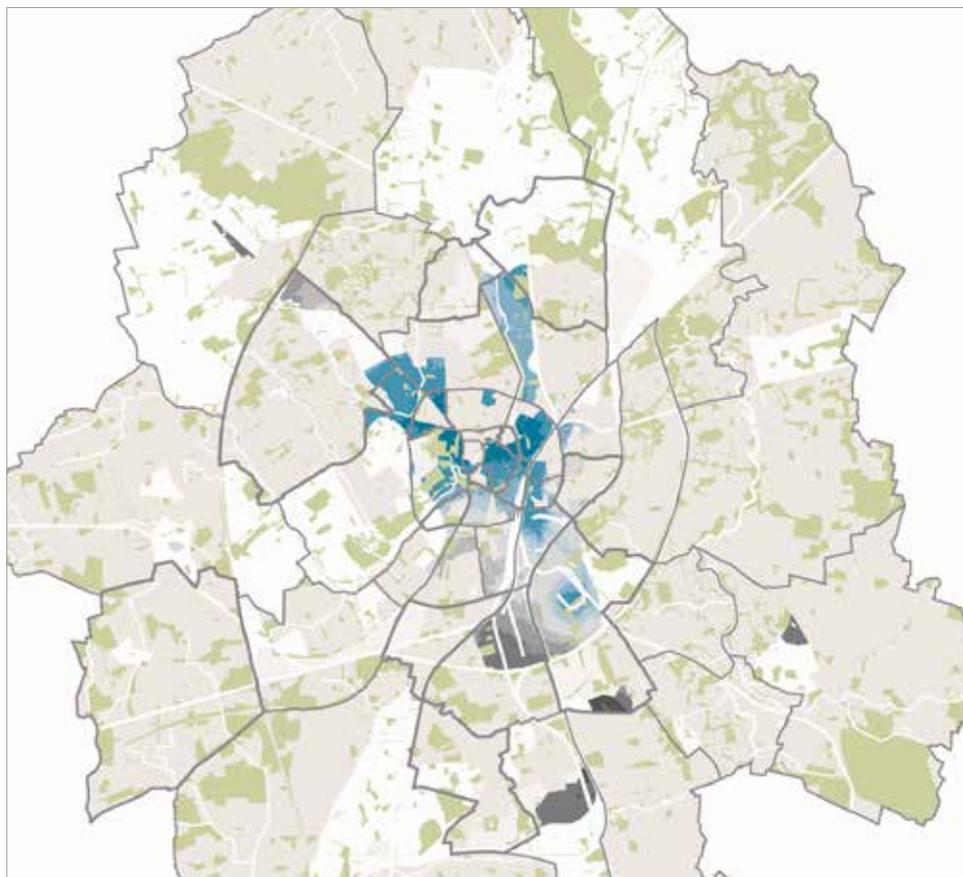
Mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 8,96 EUR/m<sup>2</sup> weist Münster Mitte 2016 ein überdurchschnittliches Mietpreinsniveau unter den Regionalstandorten auf. Seit Anfang 2008 ist die Durchschnittsmiete um 21 Prozent gestiegen, womit Münster auf Rang fünf der regionalen Büromärkte vorgerückt ist. Die Spitzenmiete liegt aktuell bei 14,10 EUR/m<sup>2</sup>. Auch beim Leerstand ist Münster Spitze: Mit lediglich 2,2 Prozent liegt die Stadt unter den 14 Regionalzentren auf Platz 1.

Abweichung vom städtischen Durchschnittspreis (=0)



## BÜROMARKT MÜNSTER

Angebots-Mietniveaus (Q1/2012 – Q2/2016)



Quelle: empirica-systeme GmbH, Infas Geodaten GmbH 2016

# ENTWICKLUNG NEUER BÜRO- PROJEKTE AUSSERHALB DER INNENSTADT

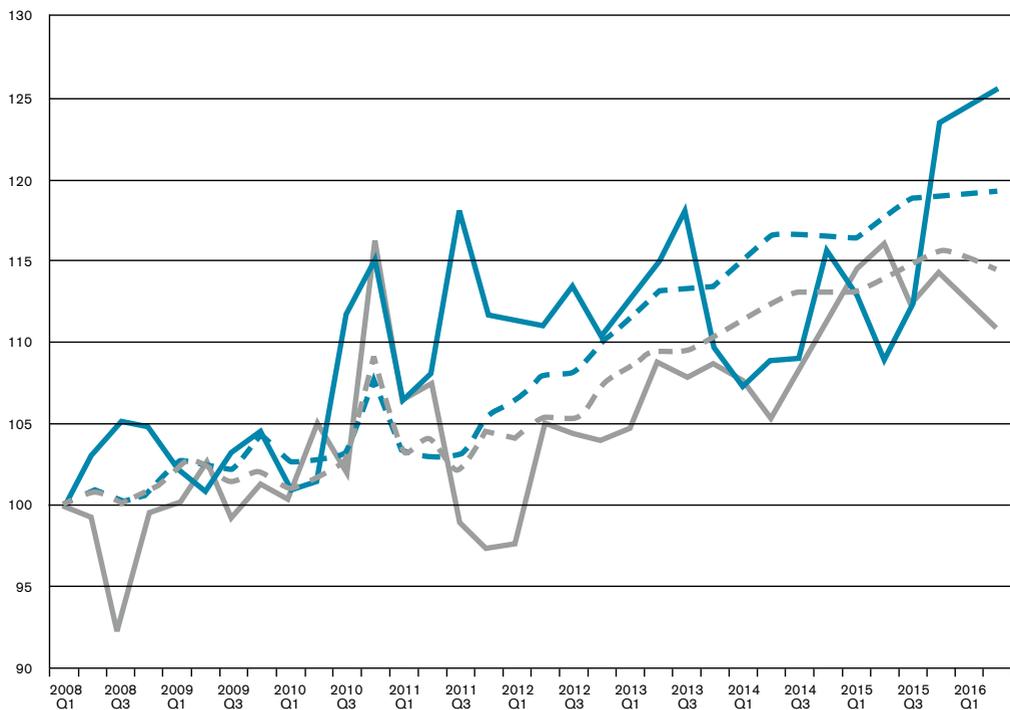
**Interview mit Dr. Thomas Robbers, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Münster GmbH**

**Was kennzeichnet den Büromarkt Münster?** Der Büromarkt wird durch die Dynamik der ansässigen mittelständischen Unternehmen geprägt. Die Breite der Wirtschaftsstruktur sorgt für eine konstante Nachfrage; Zuzüge von außerhalb gibt es nur in wenigen Fällen. 2015 wurde mit 93.500 Quadratmetern ein neuer Spitzenwert beim Flächenumsatz erzielt, wodurch der Leerstand auf ein historisches Tief von 2,2 Prozent gefallen ist – auch weil unter Berücksichtigung von Umnutzungen der Büroflächenbestand rückblickend durchschnittlich pro Jahr um nur rund 19.000 Quadratmeter gewachsen ist. In Münster dominiert der Vermietungsumsatz, der Anteil der Eigennutzer liegt bei nur 20 Prozent. Die Nachfragerstruktur ist eher kleinteilig: Zwei Drittel der Vertragsabschlüsse entfallen auf Flächen bis 300 Quadratmeter.

**Wo entwickelt sich der Büromarkt Münster zurzeit?** Ein Hotspot des Büromarktes ist der Stadthafen. In den letzten Jahren entstand dort ein neuer Hochpreisstandort mit attraktiven Flächen in Wasserlage. Aktuell sind 30.000 Quadratmeter in der Entwicklung, bis 2020 stehen weitere 50.000 Quadratmeter als Potenzial zur Verfügung. Das Stadtzentrum wird aufgrund von Flächenengpässen auch künftig kaum durch Neubauten, sondern durch Revitalisierungen geprägt sein. Eine Ausnahme ist das Bahnhofsumfeld mit einem Neubaupotenzial von ca. 10.000 Quadratmeter Bürofläche. Im Gewerbepark Loddenheide, südöstlich der City, ist ebenfalls Platz für die Entwicklung von ca. 10.000 Quadratmeter Bürofläche.

**Wie sind die Trends für die Zukunft?** Der Flächenumsatz dürfte 2016 wie 2017 den Schnitt der Vorjahre von ca. 80.000 Quadratmeter erreichen. Aufgrund der verhaltenen Neubautätigkeit sollte der Leerstand trotz bereits heute geringen Niveaus weiter leicht sinken. Im Zuge einer erwarteten moderaten Steigerung der Spitzenmiete um rund 50 Cent/m<sup>2</sup> alle zwei Jahren dürfte sich auch die Durchschnittsmiete weiter nach oben bewegen.

### STADTHAFEN PRÄGT DEN MIETTREND IM ZENTRUM Indexentwicklung Münster im Vergleich zum Gesamtindex



- Münster – Zentrum
- Alle 14 Regionalzentren – Zentrum
- Münster – Peripherie
- Alle 14 Regionalzentren – Peripherie

Quelle: empirica Preisdatenbank 2016 (IDN Immodaten GmbH, empirica systeme GmbH)

# BÜROMARKT MÜNSTER RÜCKT IN DEN BLICK DER INVESTOREN

## 1 Willy-Brandt-Weg 41



Mietfläche  
7.750 m<sup>2</sup>  
Hauptmieter  
Vectron  
Systems AG  
Baujahr  
2000/2001

## 2 Oststraße 2-18



Mietfläche  
11.350 m<sup>2</sup>  
Hauptmieter  
Deutsche  
Telekom AG  
Baujahr  
1965/1990

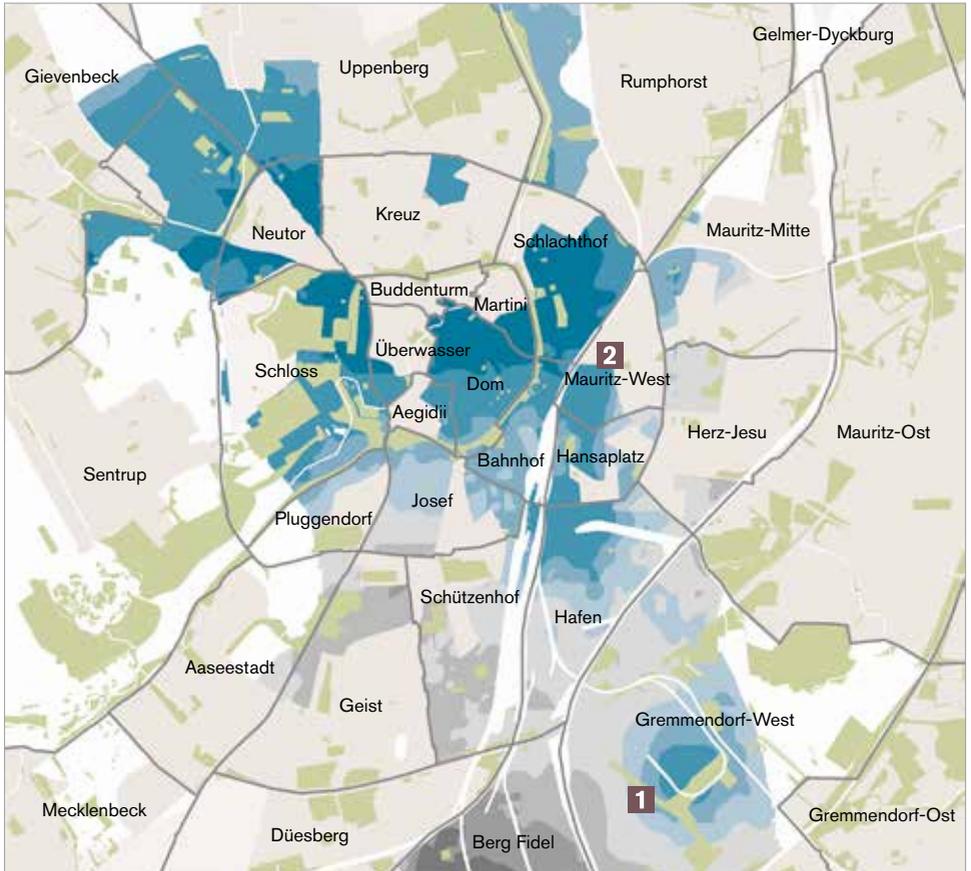
## Ausgewählte Investmenttransaktionen im Bürosektor 2015 – 2016

Zeitraum	Objekt	Gebäudefläche	Käufer
Q2/2016	Linus-Pauling-Weg 8	3.500 m <sup>2</sup>	Family Office
Q1/2016	Weseler Str. 480	36.000 m <sup>2</sup>	Areo Duplex GmbH
Q1/2016	Martin-Luther-King-Weg 24	3.300 m <sup>2</sup>	Hamborner Reit AG
Q1/2015	Anton-Bruchhausen-Straße 1	7.800 m <sup>2</sup>	Catella KAG
Q1/2015	Herwarthstraße/ Von-Steuben-Straße	4.150 m <sup>2</sup>	Accor Hotellerie Deutschland GmbH

## Abweichung vom städtischen Durchschnittspreis (=0)

Siedlungsfläche	unter -25	-10 bis -5	10 bis 15	über 50
Grünfläche	-25 bis -15	-5 bis 5	15 bis 25	
sonstige Fläche	-15 bis -10	5 bis 10	25 bis 50	

## BÜROMARKT MÜNSTER Angebots-Mietniveaus (Q1/2012 – Q2/2016)



Quelle: empirica-systeme GmbH, Infas Geodaten GmbH 2016



## GEWERBEGRUNDSTÜCK ZUR KAPITALANLAGE

Im Nordwesten von Detmold

Das 1992 erbaute viergeschossige Bürogebäude umfasst insgesamt gut 27.000 Quadratmeter BGF. Zwei große Stellplatzflächen bilden zudem eine Baureserve. Das Objekt liegt ca. 1,8 km westlich der Innenstadt in einem Gewerbegebiet; die Entfernung zum Bahnhof beträgt rund 1,3 km.

**Bedarfsausweis: Baujahr 1992, wesentlicher Energieträger: Heizwerk/  
Fernwärme, Wert des Energiebedarfs 276,40 kWh (m<sup>2</sup>a)**

- Vermietungsstand 90 %
- ca. 40.540 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 21.180 m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche
- 422 Stellplätze

**Ihr Ansprechpartner:**  
**Lars Volkmann**  
**Tel. +49 211 68776-127**  
**[lars.volkmann@corpussireo.com](mailto:lars.volkmann@corpussireo.com)**

# CORPUS SIREO

REAL ESTATE

Member of Swiss Life Asset Managers



## WOHN- & GESCHÄFTSHAUS IN BESTER LAGE

Direkte Innenstadtlage von Wallenhorst

Das zwei- bis dreigeschossige Objekt umfasst zu gut der Hälfte der Mietfläche Büroräume, die im Erdgeschoss um Handels-, im Dachgeschoss um Wohnflächen ergänzt werden. Die Liegenschaft ist Teil der Ortsmitte, wo sich eine Reihe von Einrichtungen der privaten und öffentlichen Daseinsvorsorge bündelt.

**Verbr.-Ausweis:** Baujahr 1996, wesentlicher Energieträger: Gas,  
**Verbr.-Kennwert:** Strom 6 kWh (m<sup>2</sup>a), Heizung 75 kWh (m<sup>2</sup>a)

- Vermietungsstand 100 %
- ca. 2.543 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 3.177m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche
- 55 Stellplätze

**Ihr Ansprechpartner:**  
**Marc Scholtze-Durand**  
 Tel. +49 40 879721-540  
[marc.scholtze-durand@corpussireo.com](mailto:marc.scholtze-durand@corpussireo.com)

THE REAL ESTATE PEOPLE®

# OSTWESTFALEN – STABILE BÜROMÄRKTE AUF SOLIDER WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

## **Solide wirtschaftliche Basis**

Während Münster, Fokusstadt der vorliegenden Ausgabe, seitens institutioneller Investoren verstärkte Aufmerksamkeit gilt, stehen Bürostandorte wie Bielefeld, Osnabrück oder Paderborn im Schatten der Immobilienwirtschaft. Dabei zeigt ein Blick auf die Wirtschaft der Region eine Reihe bekannter Namen, wie z.B. Bertelsmann, Claas, Gildemeister, Miele, Oetker, Piepenbrock, Seidensticker oder Wincor Nixdorf. Hinzu kommen zahlreiche „Hidden Champions“, wenig bekannte, aber international agierende kleine und mittlere Unternehmen. Zusammen stehen sie für eine solide wirtschaftliche Basis der Region Ostwestfalen, die auch für die dortigen Immobilienmärkte spricht.

## **Stabile Büromärkte**

Als größte Büromärkte im ostwestfälischen Raum verfügen Bielefeld, Osnabrück und Paderborn jeweils über einen Flächenbestand von rund 1 Mio. Quadratmetern, wobei Osnabrück in Relation zu Einwohner- und Beschäftigtenzahl einen überdurchschnittlichen Bestand aufweist.

Der Flächenumsatz lag im Mittel der letzten 5 Jahre in Bielefeld und Osnabrück bei ca. 25.000, in Paderborn bei ca. 10.000 Quadratmetern. Im Vergleich zum Flächenbestand zeigen die Märkte rund die Hälfte der Marktaktivität der Top-7- oder Regionalmärkte, die im regionalen Büromarkindex vertreten sind – Ausnahme ist Osnabrück mit einem höheren Niveau. Hier zeigt sich – typisch für kleinere Büromärkte – die geringe Vermietungsleistung, während der Flächenumsatz in erheblichen Teilen von Eigennutzern getragen wird, für die häufig bedarfsorientiert Flächen neu gebaut werden.

Spekulative Bautätigkeit ist die Ausnahme – entsprechend niedrig sind die Leerstandsraten, die sich an den drei Märkten in einer Spanne von 3 bis 5 Prozent bewegen und über die letzten Jahre wenig verändert haben. Für die Entwicklung zusätzlicher Büroflächen spielen in den Märkten nicht nur die zentralen, sondern auch die randstädtischen Lagen eine wichtige Rolle.

## BÜROMÄRKTE IN OSTWESTFALEN

### Ausgewählte sozio-ökonomische und immobilienwirtschaftliche Kennziffern

	<b>Bielefeld</b>	<b>Osnabrück</b>	<b>Paderborn</b>
Einwohner (2015)	333.998	165.654	148.126
SVP Beschäftigte (2014)	141.131	88.576	70.314
Bürobeschäftigte (2014)	62.325	38.196	32.303
Flächenbestand 2015 (BGF, m <sup>2</sup> )	1.682.000	1.130.000	809.000
Neubau, Ø 2011-15 (m <sup>2</sup> )	13.100	10.600	6.900
Flächenumsatz, Ø 2011-15 (m <sup>2</sup> )	25.900	26.200	10.100
Leerstandsrate 2015 (%)	2,5	3,7	4,6
Spitzenmiete 2015 (EUR/m <sup>2</sup> /Monat)	11,1	11,3	8,5

### Differenzierte Mietentwicklung

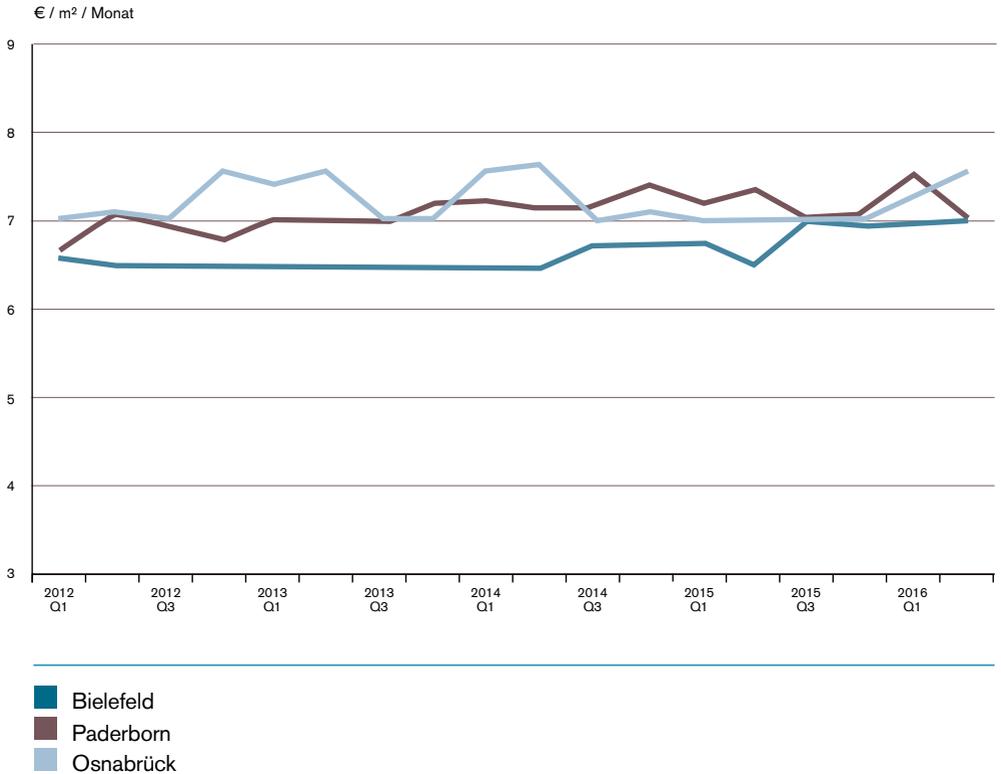
Die Büromärkte Ostwestfalens zeichnen sich durch eine wenig volatile Entwicklung des durchschnittlichen Mietniveaus aus, wie die Analyse der Angebotsmieten im jeweiligen Stadtgebiet – dargestellt anhand der Medianwerte – veranschaulichen kann. Im Vergleich der Standorte sticht das niedrige Niveau in Bielefeld als größtem Markt hervor, wohingegen sich die angebotenen Mietflächen im deutlich kleineren Paderborn in den letzten Jahren auf relativ hohem Niveau bewegt haben. In diesem Zusammenhang dürfte weniger die Marktgröße als die Verfügbarkeit von Flächen unterschiedlichen Preisniveaus die Ergebnisse beeinflussen.

Ein Blick auf die Spitzenmieten rückt die Verhältnisse wieder in gewohnte Strukturen: Bielefeld, aber auch Osnabrück erreichen aktuell Niveaus von gut 11 EUR/m<sup>2</sup>/Monat, während Paderborn mit ca. 8,50 EUR deutlich zurückbleibt. Dabei konnten die Spitzenmieten in den letzten Jahren spürbar zulegen, nur Paderborn erfuhr eine moderate Steigerung.

Der Standort Paderborn zeigt eine Spreizung des Büromarktes zwischen Innenstadt sowie Gewerbe- und Bürozonon am Stadtrand, wo die höchsten Mieten erzielt werden. So beziehen meist mittelständische Unternehmen oder auch Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen z.B. im Technologiepark Paderborn oder an der Zukunftsmeile Fürstenallee sukzessive Büroflächen in Neubauten.

Der Büromarkt Bielefeld zeigt hingegen die klassische Struktur mit dem höchsten Mietniveau in Innenstadt bzw. innenstadtnahen Lagen. Entsprechend deutlich ausgeprägt ist der Vermietungsmarkt in zentralen Lagen, wo auch ein großer Teil der Projektentwicklungen realisiert wird, ohne die Neubauten in den Gewerbegebieten, vor allem für Eigennutzer, unberücksichtigt zu lassen. Starke Bautätigkeit hat in den letzten Jahren insbesondere am Adenauerplatz und im Bereich des Bahnhofsviertels stattgefunden.

## ANGEBOTSMIETEN IN DEN BÜROMÄRKTEN OSTWESTFALENS Geringe Niveauunterschiede der Durchschnittsmieten\*



\*dargestellt sind die Medianmieten

# DIE METHODIK

Die in den Abbildungen und Karten dargestellten Angebotspreise für Büroobjekte sind Ergebnis einer Auswertung der empirica-Preisdatenbank (Quelle: IDN Immodaten GmbH) und der Preisdatenbank der empirica-systeme GmbH. In beiden Datenbanken werden mehr als 100 Quellen (bspw. große Immobilienportale oder Tageszeitungen) erfasst – damit wird ein großer Teil des deutschen Immobilienmarkts abgebildet. Um einen hohen Grad an validen Ergebnissen zu erreichen, werden die Büroinserate in einem gestuften Bereinigungsprozess gefiltert. Im ersten Schritt werden dazu Dubletten mittels mehrfacher Merkmalsabgleich isoliert. Im zweiten Schritt werden unstimmmige Inserate aus dem Datensatz durch Setzen

von Schwellenwerten entfernt. Für den Zeitraum Q1/2008 bis Q2/2016 gingen mehr als 4 Millionen Inserate in die Auswertung ein. Im „GERMANY 21: Regionaler Büromarkindex“ werden durchschnittliche Mieten dargestellt, berechnet als arithmetische Mittelwerte.

Durch den Übergang der Datenquelle von der empirica Preisdatenbank (Quelle: IDN Immodaten GmbH) zur Preisdatenbank der empirica-systeme GmbH ist eine Umrechnung der im Index dargestellten absoluten Mieten für Q1/2008 in den einzelnen Städten erforderlich. Mit dem Übergang wurde auch eine Extremwertbereinigung auf Ebene der einzelnen Städte durchgeführt. Hierzu werden die um mehr als den

dreifachen Betrag der Standardabweichung (nach oben und nach unten) abweichenden Fälle von der Berechnung des arithmetischen Mittelwerts der Büromiete ausgeschlossen. Die auf den Seiten 17 und 21 dargestellten zurückgerechneten Mieten werden anhand der Mietpreissteigerungen der beiden unterschiedlichen Datenquellen ermittelt. Die auf Seite 23 dargestellten Angebots-Mietniveaus in Münster stellen Zonen gleicher Mietpreise in den Büroquartieren der Stadt dar – als Abweichung vom städtischen Mittelwert und unabhängig von Stadtteilgrenzen. So lassen sich nicht nur das Büromietpreisgefüge in einer Stadt, sondern auch Preisunterschiede innerhalb eines Stadtteils erkennen. Methodisch basiert das Angebots-Mietniveau auf

einem geostatistischen Verfahren, das adressgenaue Preisangaben aus den Jahren 2012 und 2016 räumlich miteinander verknüpft. Zur Plausibilisierung erfolgt abschließend eine Abstimmung mit Büromarktexterten vor Ort. Die empirica-Bürobeschäftigtenprognose für die Raumordnungsregionen (S. 5) basiert auf der empirica-Beschäftigten-Prognose und einer – gestützt durch eine Regressionsanalyse der Bürobeschäftigtenquote – Prognose der Bürobeschäftigten in 60 Wirtschaftsabteilungen.

# EMPIRICA

## **empirica ag**

empirica besteht als unabhängiges wirtschafts- und sozialwissenschaftliches Forschungs- und Beratungsunternehmen aus drei Büros: die empirica Forschung und Beratung AG in Berlin, deren Zweigniederlassung in Bonn und komet-empirica Regionalentwicklung, Stadtentwicklung, Immobilienforschung GmbH in Leipzig. empirica berät nationale, regionale und internationale Institutionen sowie private Auftraggeber in den Feldern Immobilienmärkte, Wirtschaftsforschung sowie Stadt- und Regionalentwicklung und verfügt über eigene Datenbanken (empirica-Preisdatenbank, empirica-Leerstandsindex, empirica-Regionalprognosen, empirica-Quartiersdatenbank).

Die empirica ag ist Mitglied im Rat der Weisen der Immobilienwirtschaft, der regelmäßig ein Frühjahrgutachten zur zukünftigen Entwicklung der wichtigsten Immobiliensegmente in Deutschland vorlegt.

Weitere Informationen zu empirica finden Sie unter

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

## **empirica-systeme GmbH**

Die empirica-systeme GmbH ist auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Immobilienmarktdaten spezialisiert. Mit der empirica-systeme Marktdatenbank kann auf eine Grundlage zurückgegriffen werden, die mit einer Vielzahl von Variablen zu Standort, Ausstattung und Beschaffenheit einzelner Immobilien, differenzierte Analysen des Immobilienmarktes ermöglicht.

Weitere Informationen zur empirica-systeme GmbH finden Sie unter

[www.empirica-systeme.de](http://www.empirica-systeme.de)

PROVISIONSFREI



## KAPITALANLAGE: MIETER MIT 15-JAHRES-MIETVERTRAG

In Münster, Zentrum Nord

Der Gebäudekomplex besteht aus zwei Objekten, die baulich verbunden sind. Die Häuser sind mit drei bzw. zwei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss und Untergeschoss für überdachte Parkplätze konstruiert. Die Liegenschaft befindet sich nördlich der Innenstadt im Büro- und Verwaltungsstandort „Zentrum Nord“, der über einen eigenen Bahnhofsteppunkt verfügt.

Verbr.-Ausweis: Baujahr 1982/1988, wesentlicher Energieträger: Fernwärme, Verbr.-Kennwert: Strom 85 kWh (m<sup>2</sup>a), Heizung 22 kWh (m<sup>2</sup>a)

- Vermietungsstand 100 %
- ca. 8.404 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 5.434m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche
- 185 Stellplätze

Ihre Ansprechpartnerin:  
Kerstin Rodewald  
Tel. +49 211 68776-180  
[kerstin.rodewald@corpussireo.com](mailto:kerstin.rodewald@corpussireo.com)

# CORPUS SIREO ASSET MANAGEMENT COMMERCIAL GMBH

CORPUS SIREO ist ein vielfach ausgezeichnete, multidisziplinärer Immobiliendienstleister. Das Unternehmen ist als Fonds- und Asset Manager, Investor und Projektentwickler in Deutschland und im europäischen Ausland tätig. Es agiert zudem als Co-Investment-Partner für pan-europäische Immobilieninvestments. CORPUS SIREO beschäftigt rund 530 Mitarbeiter an 11 Standorten in Deutschland und Luxemburg und ist eine eigenständige Geschäftseinheit von Swiss Life Asset Managers.

Mit Gesellschaften in der Schweiz, Frankreich und Deutschland managt Swiss Life Asset Managers ein Immobilienvermögen im Wert von insgesamt mehr als 63 Milliarden Euro (per 30.06.2016).

Weitere Informationen:

[www.corpussireo.com](http://www.corpussireo.com)

Follow us on Twitter: @corpussireo

## CORPUS SIREO Niederlassungen



# IHRE KONTAKTPERSONEN

## Kontakt



### **Ralph Scherer**

Managing Director  
CORPUS SIREO  
Asset Management Commercial GmbH  
Sales & Letting

Zeppelinstraße 1  
85748 Garching b. München  
Tel. + 89 230006-180  
[ralph.scherer@corpussireo.com](mailto:ralph.scherer@corpussireo.com)



### **Björn Pfaffner**

Associate Director  
CORPUS SIREO  
Asset Management Commercial GmbH  
Acquisition & Sales West

Goethestr. 83 - 85  
40237 Düsseldorf  
Tel. +49 211 68776-128  
[bjoern.pfaffner@corpussireo.com](mailto:bjoern.pfaffner@corpussireo.com)

## Unser Team – Acquisition & Sales West



**Laura Dorn**  
laura.dorn@  
corpussireo.com  
Tel. +49 211 68776-126



**Marc Knobel**  
marc.knobel@  
corpussireo.com  
Tel. +49 211 68776-210



**Lars Volkmann**  
lars.volkmann@  
corpussireo.com  
Tel. +49 211 68776-127

## General Acquisitions



**Sönke Ezell**  
Jahnstraße 64  
63150 Heusenstamm  
Tel. +49 6104 664-231  
soenke.ezell@  
corpussireo.com

## Inhaltlicher Ansprechpartner



**Andri Eglitis**  
Jahnstraße 64  
63150 Heusenstamm  
Tel. +49 6104 664-264  
andri.eglitis@  
corpussireo.com

# CORPUS SIREO IST DEUTSCHLANDS FÜHRENDER ASSET MANAGER



## **CORPUS SIREO zum fünften Mal in Folge wertvollste Immobilien-Asset-Management-Marke in Deutschland**

Köln, Mai 2016: Bereits zum fünften Mal in Folge ist CORPUS SIREO die wertvollste Marke im Segment Immobilien Asset Management in Deutschland. Dies hat das Berliner EUREB Institute im Rahmen einer Befragung unter rund 44.000 Branchenexperten zur Bekanntheit von insgesamt 1.200 europäischen Immobilienmarken ermittelt.

Die seit 2009 durchgeführte Studie ist die umfassendste empirische Markenwertstudie der deutschen Immobilienwirtschaft. Zudem wurde CORPUS SIREO mit dem Award „Brand Sustainability over five Years“ über alle Kategorien und Asset Klassen hinweg ausgezeichnet.

## **PropertyEU: Swiss Life Top Investor 2015**

Swiss Life Asset Managers ist mit 59,0 Mrd. Euro Assets under Management laut dem Ranking des Immobilienfachblattes PropertyEU Europas größter Asset Management Dienstleister. Davon entfallen 14,3 Mrd. Euro auf CORPUS SIREO. Seit 2014 ist CORPUS SIREO eine eigenständige Geschäftseinheit der Swiss Life Asset Managers.



### **Auch 2016 gehört CORPUS SIREO zu Deutschlands besten Arbeitgebern.**

Dies ergab die deutschlandweit größte Untersuchung mit über 70.000 Bewertungen von Mitarbeitern zu dem eigenen Unternehmen. In der größten Befragung dieser Art ermittelte Focus gemeinsam mit „Xing“ und „kununu“ die 1.000 besten Arbeitgeber mit über 500 Mitarbeitern aus insgesamt 22 Branchen. Die Arbeitgeber, die im deutschlandweiten Focus-Vergleich zu den führenden des Landes zählen, erhalten die Auszeichnung „Top Nationaler Arbeitgeber 2016“ – und CORPUS SIREO ist wieder mit dabei.



### **CORPUS SIREO unter den Top 2 der beliebtesten Arbeitgeber**

Die alljährlich stattfindende Umfrage der Immobilien Zeitung unter Studenten ergibt: Wir gehören erneut zu den beliebtesten Arbeitgebern der Branche!

Das wichtigste deutsche Branchenblatt befragte 588 Studierende branchenbezogener Studiengänge an insgesamt 112 Bildungseinrichtungen in ganz Deutschland zu ihrem Wunscharbeitgeber. Das klasse Ergebnis: CORPUS SIREO konnte im Vergleich zum Vorjahr weitere Punkte gewinnen und belegt insgesamt den zweiten Platz!

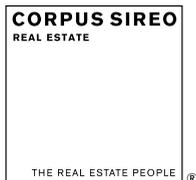


**CORPUS SIREO**  
**Asset Management Commercial GmbH**  
Jahnstraße 64  
63150 Heusenstamm  
Tel. +49 6104 664-0

**Sie finden uns auch unter:**

[www.twitter.com/corpussireo](http://www.twitter.com/corpussireo)  
[www.xing.com/companies/corpussireo](http://www.xing.com/companies/corpussireo)  
[www.linkedin.com/company/corpussireo](http://www.linkedin.com/company/corpussireo)

A product of:



↓  
Ältere Ausgaben stehen hier zum kostenlosen  
Download bereit: [www.corpussireo.com/downloads](http://www.corpussireo.com/downloads)

COPYRIGHT: Alle Rechte an dieser Ausgabe sind vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung. Fotos, Grafiken und von der Redaktion konzipierte Layouts sind vom Herausgeber urheberrechtlich geschützt. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen, die der Herausgeber für zuverlässig hält. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben kann die CORPUS SIREO Unternehmensgruppe nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Herausgebers wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige immobilienwirtschaftliche Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich im Publikationszeitraum sowie in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern. Stand: September 2016

