

Pressemitteilung

## **Colliers International: Viel Bewegung auf deutschem Bürovermietungsmarkt**

- **Deutliche Zunahme von 12 Prozent beim Flächenumsatz**
- **Stärkstes erstes Quartal seit 2008**
- **Große Eigennutzerabschlüsse beeinflussen Markt**
- **Anhaltend sinkender Leerstand und hohe Nettoabsorption**

**München, 7. April 2015** – Berechnungen des Immobilienberatungsunternehmens Colliers International zufolge lag der Flächenumsatz in den sieben größten deutschen Büromärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart im ersten Quartal 2015 bei in Summe 732.900 Quadratmetern und damit so hoch wie seit dem Jahresauftakt 2008 nicht mehr. Das Plus im Vergleich zum Vorjahr fiel mit 12 Prozent entsprechend deutlich aus.

**Peter Bigelmaier**, Head of Office Letting bei Colliers International Deutschland: „Das Quartalsergebnis stimmt zunächst einmal sehr positiv. Bei der detaillierten Analyse muss allerdings festgehalten werden, dass vor allem zwei sehr große Eigennutzerabschlüsse für das deutliche Plus verantwortlich waren. Die Freie und Hansestadt Hamburg erwarb zu Anfang des Jahres einen Teil des Axel-Springer-Komplexes und wird mit dem Bezirksamt Mitte 2016 rund 32.000 Quadratmeter Bürofläche beziehen. Ebenfalls 32.000 Quadratmeter umfasst der Abschluss der Deutschen Vermögensberatung, die eine seit 2011 leer stehende Büroimmobilie im Frankfurter Bahnhofsviertel erwarb und ebenfalls 2016 beziehen möchte. Ohne Berücksichtigung der Eigennutzer legte der reine Vermietungsumsatz im Vergleich zum Vorjahr lediglich um rund zwei Prozent zu.“

### **Flächenumsatz in den Top 7 durchweg im Plus**

Inklusive der Eigennutzer legte der Flächenumsatz in allen untersuchten Standorten mindestens sechs Prozent zu. Den größten Zuwachs verbuchte dabei der Büromarkt **Stuttgart**. In der baden-württembergischen Landeshauptstadt wurden 69.700 Quadratmeter und damit knapp 23 Prozent mehr Büroflächen angemietet als im Vorjahr. Vier Mietvertragsabschlüsse über 5.000 Quadratmeter,

darunter, jener von Robert Bosch über rund 9.300 Quadratmeter im Zeppelin-Carré, waren dafür maßgeblich verantwortlich. Ebenfalls deutlich bergauf ging es in **Hamburg**. Ein Quartalsergebnis von 123.000 Quadratmeter Flächenumsatz bedeutete eine Zunahme um über 17 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Allerdings lohnt in der Hansestadt ein Blick auf den reinen Vermietungsumsatz ohne die Eigennutzer. Dort steht ein Minus von acht Prozent und damit eine fortwährende Zurückhaltung der Büromieter vor allem im Großflächensegment zu Buche.

**München** verbuchte in den ersten drei Monaten des Jahres eine Steigerung des Flächenumsatzes um 12 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf 180.600 Quadratmeter. Sowohl Mieter als auch Eigennutzer zeigten sich an der Isarmetropole anmietungsfreudiger als vor 12 Monaten. In keiner anderen Stadt wurden bislang mehr Büroflächen angemietet, wozu unter anderen sieben Mietvertragsabschlüsse über 5.000 Quadratmeter beitrugen. Zu den größten Abschlüssen zählten beispielsweise die Anmietung der Landeshauptstadt München von mehr als 10.000 Quadratmeter Bürofläche in der Landsberger Straße sowie der Mietvertrag der Anwaltskanzlei Heisse Kursawe Eversheds über rund 5.000 Quadratmeter in der Innenstadt.

**Berlin** kam München mit insgesamt rund 133.100 Quadratmeter Büroflächenumsatz und einem Plus von gut neun Prozent noch am nächsten. Die Anmietung eines Hochhauses der GSW durch Rocket Internet im Stadtteil Kreuzberg über etwa 22.000 Quadratmeter Bürofläche stellte im ersten Quartal 2015 den größten Mietvertragsabschluss eines Nicht-Eigennutzers in den Top 7 dar.

**Andreas Trumpp** MRICS, Head of Research bei Colliers International Deutschland: „Ähnlich wie in Hamburg war der Büromarkt **Frankfurt** zweigeteilt. Der Flächenumsatz legte zwar in Summe um über sechs Prozent auf 87.000 Quadratmeter zu. Ausschlaggebend und marktprägend war dafür aber allein der einzige Großdeal des Eigennutzers Deutsche Vermögensberatung, ohne dessen Berücksichtigung es um rund ein Drittel nach unten gegangen wäre. Positiv stimmen allerdings die gestiegenen Vermietungsvolumina unter 500 sowie zwischen 2.000 und 5.000 Quadratmeter, die deutlich über dem Vorjahr lagen.“

Am Rhein ging es im Gleichklang bergauf. Sowohl in **Düsseldorf** als auch in **Köln** legte der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr um jeweils acht Prozent auf 73.500 respektive 66.000 Quadratmeter zu. Während in Düsseldorf nur ein

Mietvertrag von T-Systems die Marke von 5.000 Quadratmeter überschritt, waren es rheinaufwärts gleich vier: der Neubau der Bank für Sozialwirtschaft umfasst rund 8.000 Quadratmeter, das Jobcenter Köln mietete knapp 7.600 Quadratmeter, die Internationale Filmschule/FH Köln über 6.200 Quadratmeter und DLA Piper etwa 5.300 Quadratmeter neu an.

### **Leerstandskurve weiter deutlich nach unten gerichtet**

In den vergangenen 12 Monaten wurde der Büroflächenleerstand in den Top 7 um über 930.000 Quadratmeter auf 5,7 Millionen Quadratmeter Ende des ersten Quartals abgebaut. Die Leerstandsquote sank infolge der gestiegenen Flächenumsätzen der letzten beiden Quartale, der seit einigen Jahren geringen Fertigstellungszahlen sowie der Flächenabgänge durch Konversionen und Sanierungen von durchschnittlich 7,5 Prozent im Vorjahr auf nunmehr 6,4 Prozent. In Berlin, München und vor allem Stuttgart sind mit Leerstandsquoten von unter fünf Prozent mittlerweile Niveaus erreicht, die in einigen Flächensegmenten und Teilmärkten zu Angebotsengpässen insbesondere für Großnachfrager führen können. „Bemerkenswert ist außerdem die hohe Nettoabsorption von über 1,4 Millionen Quadratmetern in den letzten 12 Monaten. Sie ist ein Beleg für die steigende Zahl der Bürobeschäftigten. Bei durchschnittlich 20 bis 25 Quadratmetern pro Beschäftigten entsprechen 1,4 Millionen Quadratmeter zusätzlich belegte Bürofläche rund 56.000 bis 70.000 neuen Arbeitsplätzen“, sagt **Trumpp**.

### **Mieten überwiegend mit ansteigendem Trend**

„Von wenigen gegenläufigen Trends abgesehen, lagen die Spitzen- und Durchschnittsmieten in den Top 7 über dem Niveau des Vorjahres“, so **Peter Bigelmaier**. „Hochpreisige Anmietungen der letzten sechs Monate in neuen oder sich im Bau befindlichen Objekten wie dem Opernplatz 14, im TaunusTurm und im MainTor-Quartier sorgten dafür, dass **Frankfurt** mit 38,00 Euro pro Quadratmeter Spitzen- und 19,50 Euro pro Quadratmeter Durchschnittsmiete auch zu Beginn diesen Jahres der teuerste Bürostandort Deutschlands bleibt. Mit jeweils rund vier Euro Abstand folgte **München** mit 34,30 Spitzen- respektive 15,40 Euro pro Quadratmeter Durchschnittsmiete.“ In **Stuttgart** (21,50 und 12,60 Euro pro Quadratmeter), **Berlin** (23,00 und 13,75 Euro pro Quadratmeter) und **Hamburg** (24,50 und 14,80 Euro pro Quadratmeter) legten die Spitzen- und Durchschnittsmieten deutlich zu, wohingegen sie in **Köln** annähernd auf

Vorjahresniveau bei 20,50 respektive 11,85 Euro pro Quadratmeter lagen. Lediglich **Düsseldorf** musste einerseits wegen der Zurückhaltung von Mietinteressenten im Hochpreissegment und andererseits dem mangelnden Angebot einer größeren Zahl an Hochpreisobjekten in nachgefragten Lagen einen Rückgang der Spitzen- sowie der Durchschnittsmiete auf 26,00 beziehungsweise 13,70 Euro pro Quadratmeter hinnehmen.

### Ausblick: Aufschwung noch nicht überall angekommen

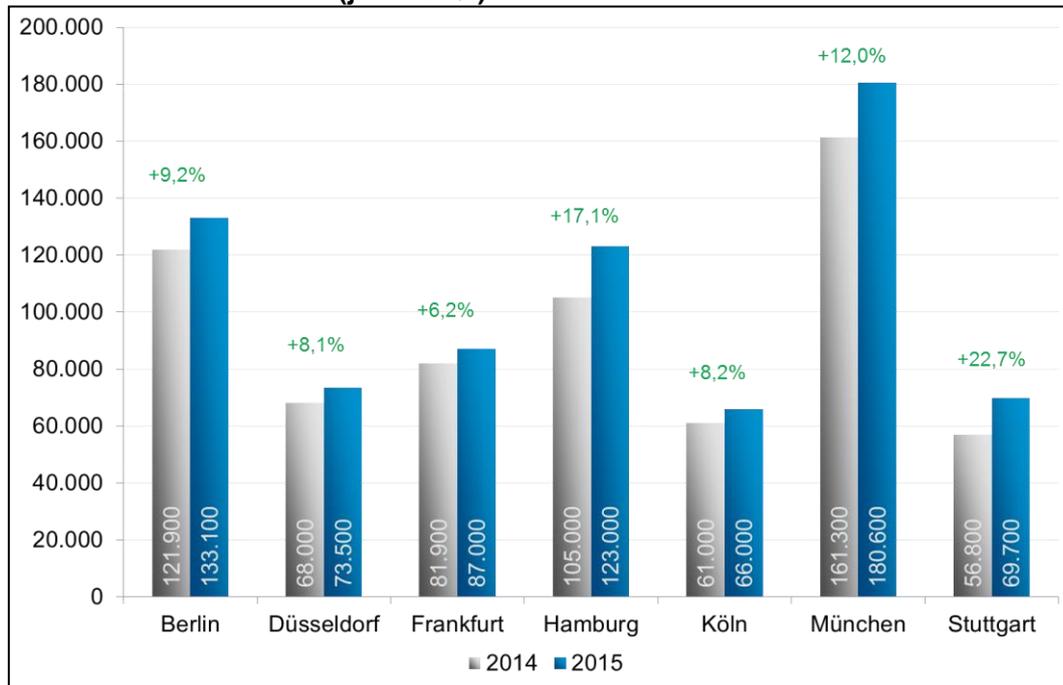
„Auf den ersten Blick erscheint der Jahresauftakt auf dem deutschen Büromarkt rundum gelungen. Bei einer genaueren Analyse fällt allerdings der in einigen Märkten hohe Anteil der für den Vermietungsmarkt wenig relevanten Eigennutzer auf, so dass noch nicht von einem nachhaltigen Aufschwung gesprochen werden kann“, sagt **Bigelmaier**. „Bemerkenswert sind allerdings die weiter ansteigenden Bürobeschäftigtenzahlen, aufgrund derer der eingeschlagene Trend wieder zunehmender Vermietungsumsätze anhalten dürfte. Das rückläufige Angebot insbesondere in Berlin, München und Stuttgart sollte darüber hinaus dem einen oder anderen Projektentwickler die nötigen Argumente liefern, bislang zurück gehaltene Baustarts spekulativer Projektentwicklungen zu starten.“

### Deutsche Büromärkte im Vergleich (jeweils Q1)

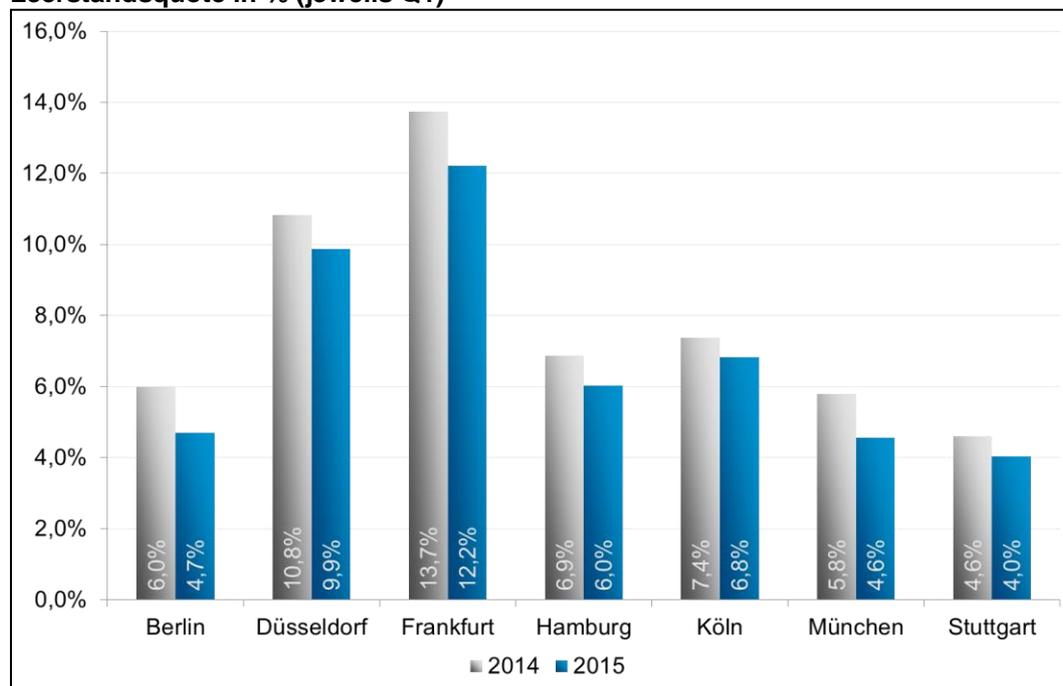
	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
<b>Flächenumsatz 2015 in m<sup>2</sup></b>	<b>133.100</b>	<b>73.500</b>	<b>87.000</b>	<b>123.000</b>	<b>66.000</b>	<b>180.600</b>	<b>69.700</b>
<i>Flächenumsatz 2014 in m<sup>2</sup></i>	<i>121.900</i>	<i>68.000</i>	<i>82.000</i>	<i>105.000</i>	<i>61.000</i>	<i>161.300</i>	<i>56.800</i>
Veränderung in %	9,2%	8,1%	6,1%	17,1%	8,2%	12,0%	22,7%
<b>Spitzenmiete 2015 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>23,00</b>	<b>26,00</b>	<b>38,00</b>	<b>24,50</b>	<b>20,50</b>	<b>34,30</b>	<b>21,50</b>
<i>Spitzenmiete 2014 in €/m<sup>2</sup></i>	<i>22,00</i>	<i>27,50</i>	<i>38,00</i>	<i>24,00</i>	<i>20,50</i>	<i>33,30</i>	<i>20,00</i>
Veränderung in %	4,5%	-5,5%	0,0%	2,1%	0,0%	3,0%	7,5%
<b>Durchschnittsmiete 2015 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>13,75</b>	<b>13,70</b>	<b>19,50</b>	<b>14,80</b>	<b>11,85</b>	<b>15,40</b>	<b>12,60</b>
<i>Durchschnittsmiete 2014 in €/m<sup>2</sup></i>	<i>13,30</i>	<i>14,70</i>	<i>18,50</i>	<i>14,00</i>	<i>11,90</i>	<i>15,20</i>	<i>12,10</i>
Veränderung in %	3,4%	-6,8%	5,4%	5,7%	-0,4%	1,3%	4,1%
<b>Flächenleerstand 2015 in m<sup>2</sup></b>	<b>870.000</b>	<b>753.000</b>	<b>1.410.000</b>	<b>800.100</b>	<b>522.000</b>	<b>1.040.000</b>	<b>304.600</b>
<i>Flächenleerstand 2014 in m<sup>2</sup></i>	<i>1.090.000</i>	<i>817.100</i>	<i>1.592.400</i>	<i>910.300</i>	<i>559.000</i>	<i>1.316.900</i>	<i>345.400</i>
<b>Leerstandsrate in %</b>	<b>4,7%</b>	<b>9,9%</b>	<b>12,2%</b>	<b>6,0%</b>	<b>6,8%</b>	<b>4,6%</b>	<b>4,0%</b>

Quellen: Colliers International Deutschland, Grossmann & Berger GmbH (Hamburg), Larbig & Mortag (Köln)

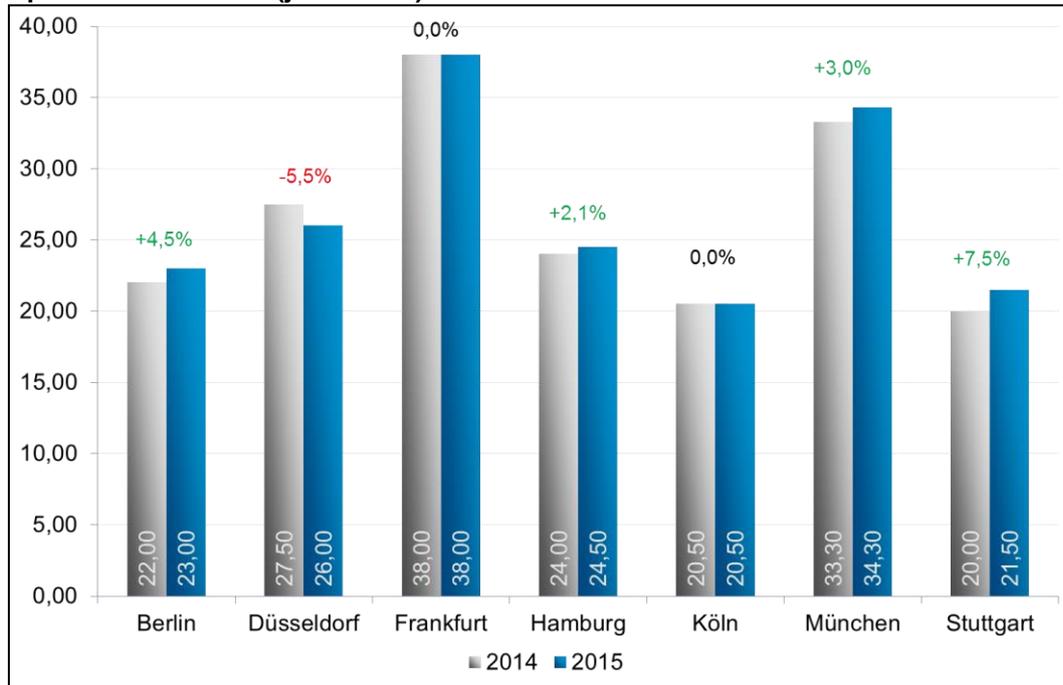
### Büroflächenumsatz in m<sup>2</sup> (jeweils Q1)



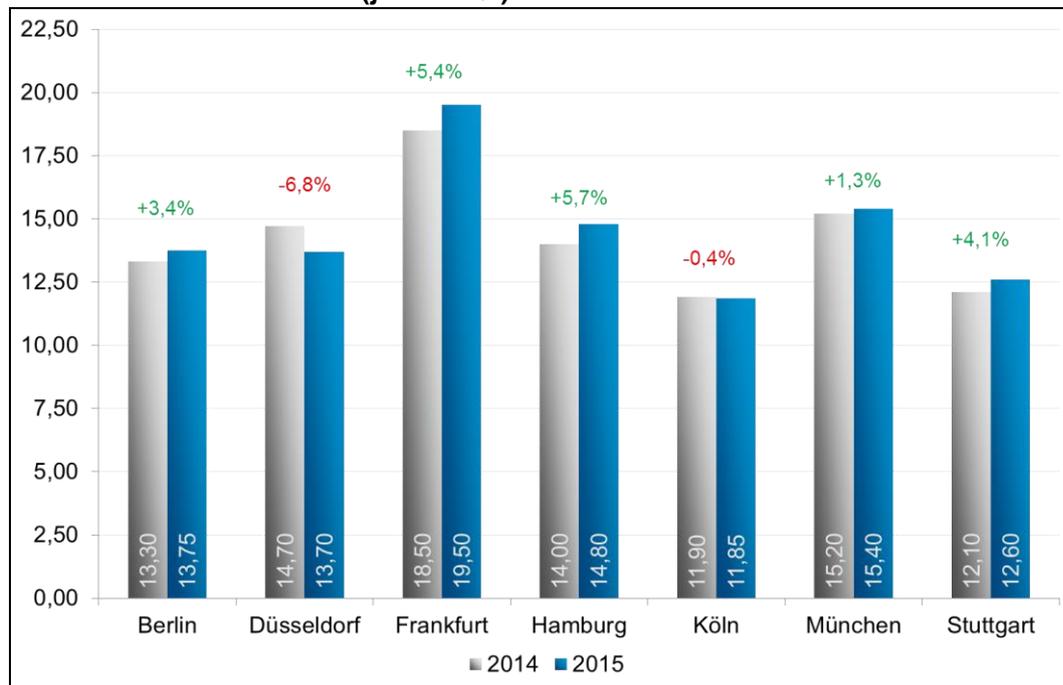
### Leerstandsquote in % (jeweils Q1)



### Spitzenmiete in €/m<sup>2</sup> (jeweils Q1)



### Durchschnittsmiete in €/m<sup>2</sup> (jeweils Q1)





**Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:**

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting, Real Estate Management Services sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist Colliers International mit mehr als 16.300 Experten und 502 Büros in 67 Ländern tätig. [www.colliers.de](http://www.colliers.de).

**Ansprechpartner:**

Peter Bigelmaier  
Head of Office Letting Germany  
Colliers International München GmbH  
T +49 (0)89 624294-70  
[peter.bigelmaier@colliers.com](mailto:peter.bigelmaier@colliers.com)

Andreas Trumpp MRICS  
Head of Research Germany  
Colliers International Deutschland Holding GmbH  
T +49 (0)89 540411-040  
[andreas.trumpp@colliers.com](mailto:andreas.trumpp@colliers.com)  
[www.colliers.de](http://www.colliers.de)

Martina Rozok  
ROZOK GmbH  
T +49 30 400 44 68-1  
M +49 170 23 55 988  
[m@rozok.de](mailto:m@rozok.de)  
[www.rozok.de](http://www.rozok.de)