

Deutschland | *Denkzettel* | Q2 2015

Mai 2015

Vermietungen in Büro-Projektentwicklungen

Analyse des Projektvermietungsmarkts in deutschen Top-Standorten zwischen 2008-2014

Aktuell unterscheidet sich die Lage auf dem Immobilieninvestmentmarkt deutlich von der auf dem Büovermietungsmarkt. Während ersterer seit Jahren steigende Transaktionsvolumina aufweist, die mittlerweile nicht mehr weit von jenen der Rekordjahre 2006/2007 entfernt sind, ist auf letzterem zwar ein leichter Aufschwung zu spüren, ein Boom scheint jedoch nicht absehbar. Dies alles geschieht in einem Umfeld, in dem die EZB versucht, mit expansiver Geldpolitik das Wirtschaftswachstum anzukurbeln. Die Liquidität kommt jedoch nicht in gewünschtem Maße in der Realwirtschaft an, sondern strömt in möglichst sichere Anlageprodukte. Dies trägt teilweise zum steigenden Umsatz auf dem Investmentmarkt bei.

Fragestellungen

Wie verhält sich der Markt für Büroprojektentwicklungen in dieser Situation? Beeinflusst wird er einerseits durch die Nachfrage von Mietern nach Büroflächen, andererseits von der Nachfrage von Investoren nach Anlageobjekten. Damit liegt er im Spannungsfeld zweier Märkte, die sich derzeit in unterschiedlichen Geschwindigkeiten bewegen. Darüber hinaus gibt es die regionale Komponente, die eine deutschlandweite Generalisierung in vielen Bereichen schwierig macht. Wie sieht nun die Phase zwischen Initialisierung eines Büroprojekts und seinem Abschluss aus, mit dem hier nicht die Baufertigstellung gemeint ist, sondern die Vollvermietung? Wann kommen Mietverträge zustande und wer schließt diese ab? Diese und weitere Fragen sollen mit der vorliegenden Studie beantwortet werden. Wir haben dazu Büroprojekte unter die Lupe genommen, die zwischen 2008 und 2014 in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, München und Stuttgart fertiggestellt wurden. Der

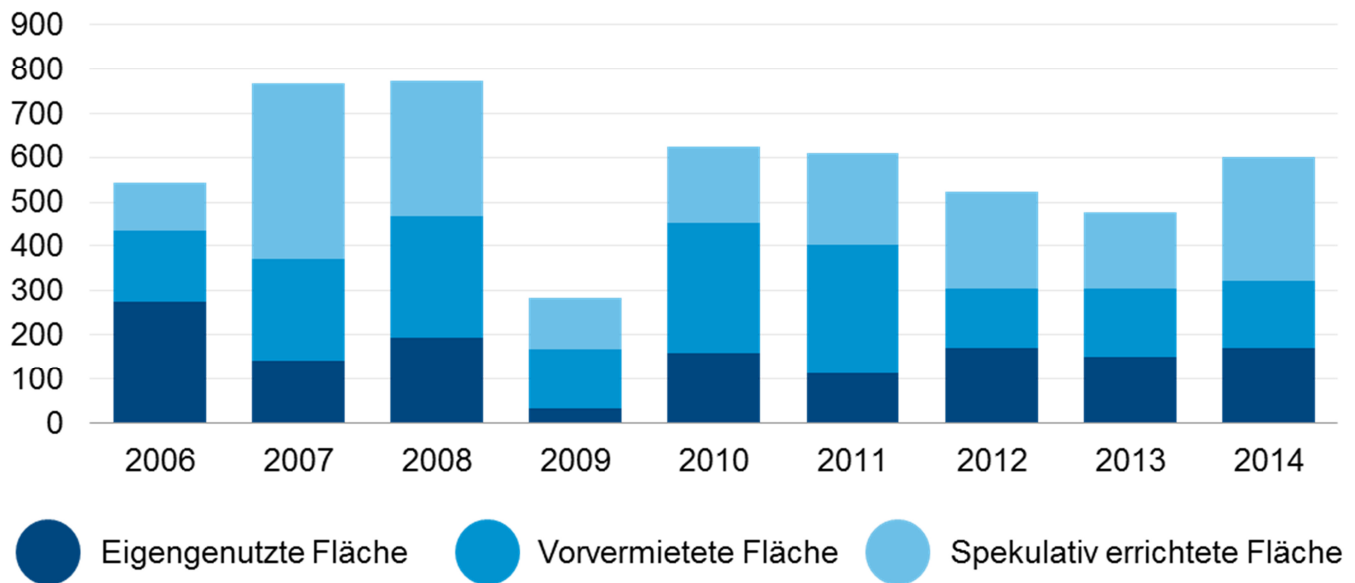
ANSPRECHPARTNER



München

Alexander de Oliveira Kaeding
Research Analyst | München
alexander.kaeding@colliers.com

Abb. 1: Baustarts von Büroprojekten in den untersuchten Städten (in 1.000 m²)



Eigengenutzte Fläche: bei Baustart durch Eigennutzer belegt, **Vorvermietete Fläche:** bei Baustart vermietet, **Spekulativ errichtete Fläche:** bei Baustart noch nicht an Nutzer vergebene Fläche

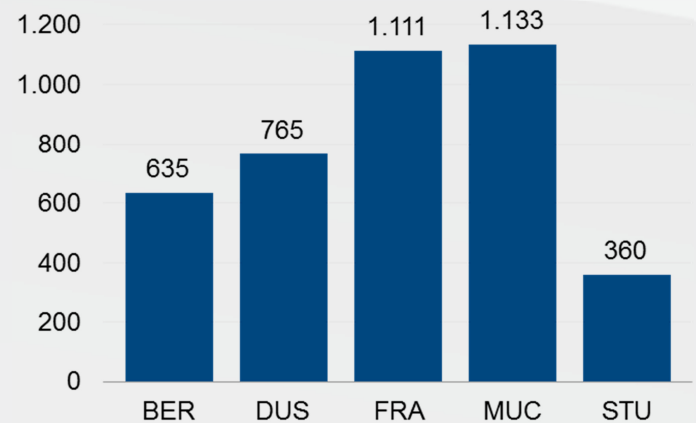
Schwerpunkt des vorliegenden **Denkzettels** liegt auf der Nachfrageseite, weshalb vor allem die in den Projekten abgeschlossenen Mietverträge untersucht werden. Zum Abschluss wird noch ein kurzer Blick in die Zukunft geworfen, indem die Projektentwicklungs pipeline der Jahre 2015 und 2016 beleuchtet wird.

Größter Flächenzuwachs in München und Frankfurt

In den fünf genannten Städten wurden zwischen 2008 und 2014 257 Projekte mit über 5.000 m² Bürofläche fertiggestellt, die insgesamt ca. 4,0 Mio. m² Bürofläche umfassen¹. Die Fläche der Projekte in Summe entspricht 6 % des gesamten Flächenbestandes der Standorte. Der Betrachtungszeitraum war geprägt von der Lehman-Krise sowie der beinahe nahtlos anschließenden Eurokrise. Bei den Projektentwicklungen kam es in der Folge insbesondere im Rezessionsjahr 2009 zu einem spürbaren Einbruch, als mit dem Bau von nur 25 Projekten mit einer Gesamtfläche von 283.000 m² begonnen wurde. Dies ist mit Abstand der niedrigste Wert im Betrachtungszeitraum und nur knapp halb so viel wie im Durchschnitt der Jahre 2006-2014 (vgl. Abb. 1). Die starke Risikoaversion bei Projektentwicklern und Banken und das damit verbundene schwierige Finanzierungsumfeld hinterließen hier deutliche Spuren. Die Nachwirkungen sind bis heute zu spüren. Nur langsam nahm im Anschluss die Bereitschaft zu, auch ohne hohe Vorvermie-

tungsquoten mit dem Bau zu beginnen. Ab 2010 wurde zwar wieder mehr Bürofläche gebaut, die Werte von 2007 und 2008 oder gar vom Zeitraum rund um die Jahrtausendwende wurden allerdings bei weitem nicht erreicht.

Abb. 2: Fertiggestellte Bürofläche in den Jahren 2008-2014 nach Stadt (in 1.000 m²)



Zeichenerklärung: BER = Berlin, DUS = Düsseldorf, FRA = Frankfurt am Main, MUC = München, STU = Stuttgart

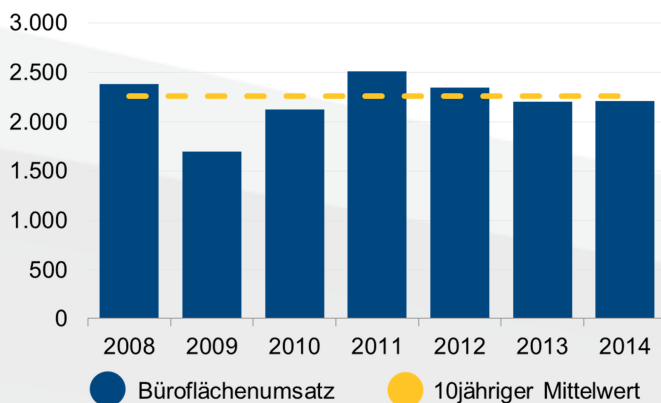
Mit weitem Abstand die meisten Flächen wurden im Untersuchungszeitraum absolut gesehen in München und Frankfurt mit jeweils rund 1,1 Mio. m² fertiggestellt (vgl. Abb. 2). In Frankfurt entspricht dies über 9 % des gesamten Büroflächenbestandes, in München dagegen nur rund 5 %. Diesen Wert erreichte auch Stuttgart. Den geringsten prozentualen Flächenzuwachs im Verhältnis zum Bestand verzeichnete Berlin mit knapp 4 %, den höchsten Düsseldorf mit rund 10 %.

¹ Projekte mit weniger als 5.000 m² Bürofläche fließen nicht in die Auswertungen ein. Dies gilt für die komplette Studie. Um den Lesefluss zu verbessern, wird diese Einschränkung im Folgenden nicht jedes Mal wiederholt, wenn von „Projekten“ die Rede ist.

Bürovermietungsmarkt im Untersuchungszeitraum

Der deutsche Büromarkt erlebte in den Jahren 2008 bis 2011 ein deutliches Auf und Ab. Während 2008 als Nachläufer des vorangegangenen Booms und vor allem 2011 aufgrund der zahlreichen Nachholeffekte nach der konjunkturellen Delle sehr starke Vermietungsjahre darstellten, sackte der Büroflächenumsatz in den fünf untersuchten Städten 2009 im Zuge der Finanzkrise deutlich ab. Seit 2012 bewegte er sich dann etwa auf einem durchschnittlichen, dem zehnjährigen Mittelwert entsprechenden Niveau (vgl. Abb. 3). Die Konjunkturprognosen für die kommenden beiden Jahre sowie die aktuell bekannten Gesuche lassen erwarten, dass sich an der Seitwärtsbewegung des Flächenumsatzes vorerst wenig ändern dürfte.

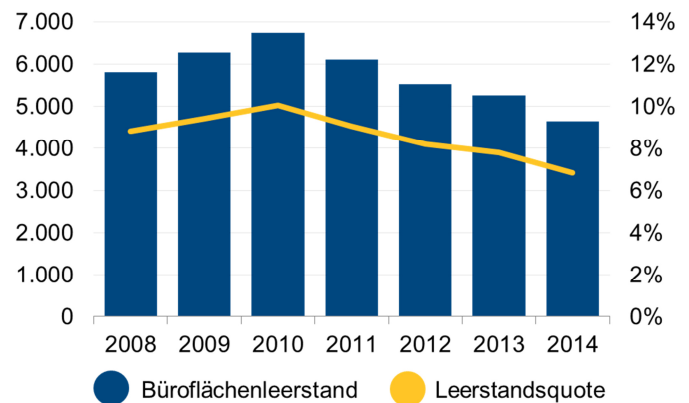
Abb. 3: Büroflächenumsatz in den untersuchten Städten (in 1.000 m²)



Trotz der insgesamt nur durchschnittlichen Flächenumsätze nahmen die Büroflächenleerstände im gleichen Zeitraum deutlich ab. Dies lag neben den vergleichsweise geringen Fertigstellungsvolumina der vergangenen Jahre unter anderem an Büroflächenabgang durch Flächenkonversionen. Insgesamt standen in den fünf untersuchten Städten Ende 2014 mit gut 4,6 Mio. m² rund 1,2 Mio. m² weniger Büroflächen leer als 2008. Der Büroflächenbestand über die fünf Standorte hinweg gerechnet nahm im gleichen Zeitraum um knapp 2,3 Mio. m² von 65,8 Mio. m² auf gut 68,0 Mio. m² zu. Die Leerstandsquote stieg zwar zwischenzeitlich aufgrund der hohen Fertigstellungsvolumina nach der Finanz- und Wirtschaftskrise von 8,8 % im Jahr 2008 auf 10,0 % im Jahr 2010 an, nahm dann aber bis Ende 2014 spürbar auf 6,8 % ab (vgl. Abb. 4).

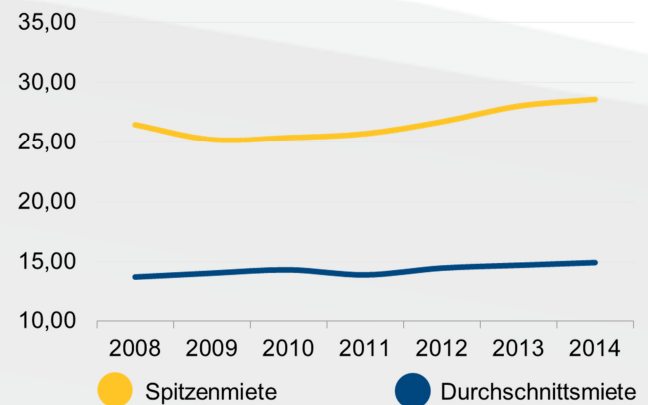
Seit 2008 wurden in den untersuchten fünf Städten netto fast 3,7 Mio. m² Bürofläche absorbiert, d.h. neu bzw. zusätzlich belegt. Bei einem durchschnittlichen Büroflächenbedarf von 20 bis 25 m² pro Mitarbeiter entspricht dies somit grob 147.000 bis 184.000 zusätzlichen Bürobeschäftigten.

Abb. 4: Büroflächenleerstand in den untersuchten Städten (in 1.000 m²)



Die Mietpreise nahmen im Untersuchungszeitraum zum Teil deutlich zu. Sowohl das arithmetische Mittel der Spitzen- als auch der Durchschnittsmieten der untersuchten Top-5-Standorte zeigten zeitversetzt um vier bis sechs Quartale zum Flächenumsatz eine ansteigende Tendenz (vgl. Abb. 5). Vor allem bei der Spitzenmiete kann dies auf das sich verknappende Angebot in den besten Lagen zurückgeführt werden.

Abb. 5: Arithmetisches Mittel der Spitzen- und Durchschnittsmiete in den untersuchten Städten (in €/m²)

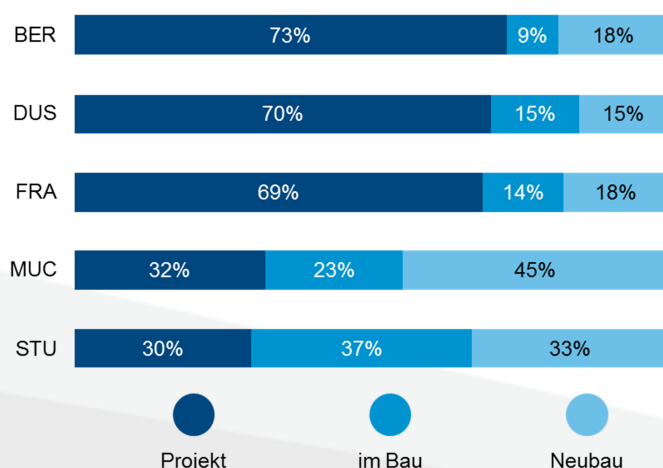


Projektvermietungen dominieren

In den untersuchten Projekten wurden insgesamt 1.175 Mietverträge über 2,7 Mio. m² Bürofläche registriert. Eigennutzer blieben dabei unberücksichtigt. 1,5 Mio. m² wurden bereits im Projektstadium vermietet, also noch vor Baubeginn. Hierunter befanden sich die häufig für den Projektstart nötigen Großvermietungen, weshalb die Zahl der Mietverträge mit 189 auch relativ gering ist. Während der Bauphase wurden dann 231 Mietverträge über 484.000 m² abgeschlossen.

Je weiter der Bau voranschreitet, desto höher wird die Vermietungsaktivität. So wurden alleine in den zwei Quartalen vor Fertigstellung insgesamt 113 Verträge unterzeichnet, weitere 84 im Quartal der Fertigstellung. Abschlüsse während der Bauphase fanden also vorwiegend dann statt, wenn das Gebäude bereits nahezu fertiggestellt war. Die meisten Verträge wurden nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen. Die Zahl beläuft sich auf 753. In Bezug auf die Fläche machten die Vermietungen in fertigen Objekten rund 27 % der erfassten Vermietungsleistung aus, was 732.000 m² entspricht.

Abb. 6: Vermietungsumsatz nach Projektphase



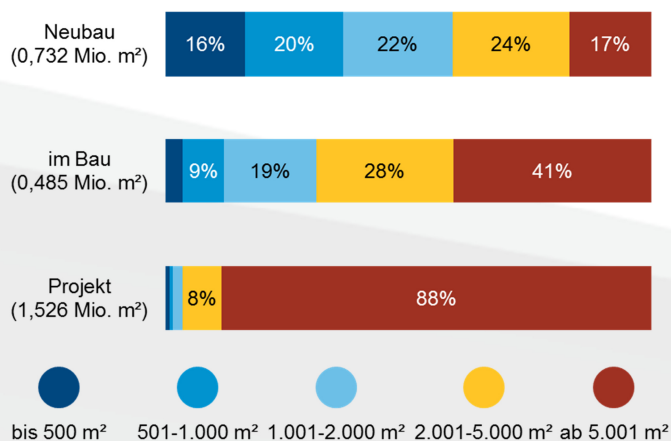
Zeichenerklärung: BER = Berlin, DUS = Düsseldorf, FRA = Frankfurt am Main, MUC = München, STU = Stuttgart

Der Vergleich der fünf Standorte untereinander ergibt große Unterschiede in Bezug auf die Anmietungen in den verschiedenen Bauphasen (vgl. Abb. 6). In Frankfurt, Düsseldorf und Berlin kamen jeweils rund 70 % des Umsatzes bereits im Projektstadium zustande. In Stuttgart und München hingegen lag dieser Wert nur bei ca. 30 %. Die beiden Städte im südlichen Teil der Republik wiesen über den Großteil des Betrachtungszeitraums hinweg die niedrigsten Leerstandsquoten auf, weshalb spekulative Entwicklungen höhere Aussicht auf Erfolg versprachen. Mittlerweile ist der Leerstand auch in Berlin auf ein Niveau gesunken, das nur minimal über dem von München liegt. Eine Folge der geringeren Flächenverfügbarkeit war, dass in der Hauptstadt im Jahr 2014 mit dem Bau von mehr spekulativer Fläche als sonst im Betrachtungszeitraum begonnen wurde.

Frühe Projektphase, große Mietverträge

Die Untersuchung der Größenstruktur der Mietverträge ergibt ein wenig überraschendes Bild. In der Projektphase dominierten eindeutig die Großvermietungen über 5.000 m², die für 88 % des Umsatzes in Projekten verantwortlich waren. Hier hatten Mietverträge, die den Projektstart erst auslösten, einen entscheidenden Anteil. 51 Projekte mit 925.000 m² Bürofläche waren vor Baustart bereits komplett vermietet, meist an einen einzigen Nutzer, für den das Gebäude eigens entwickelt wurde. Während der Bauphase waren Großvermietungen zwar ebenfalls am stärksten vertreten und sorgten für 41 % des Umsatzes, aber auch mittelgroße Verträge kamen nun häufiger vor. Abschlüsse in den Segmenten 1.001-2.000 m² und 2.001-5.000 m² trugen knapp die Hälfte zum Gesamtumsatz während der Bauphase bei. Vermietungen bis 1.000 m² spielten dagegen mit einem Anteil von 12 % eine untergeordnete Rolle.

Abb. 7: Vermietungsumsatz nach Größensegmenten in den Projektphasen



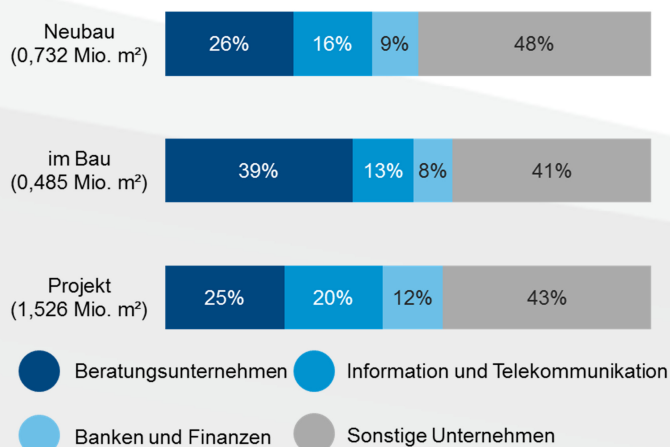
Die m²-Angaben in Klammern geben die Gesamtumsätze in den einzelnen Projektphasen an.

Insbesondere bei Projekten ohne Vorvermietung bevorzugten Entwickler häufig, auf einen Großmieter zu warten, für den dann das gesamte Gebäude zur Verfügung steht, ohne dass Rücksicht auf bereits für Kleinmieter reservierte Flächen genommen werden muss. Viele Neubauten werden erst nach dem Abschluss des ersten größeren Mieters auch für die kleinteilige Vermietung geöffnet. Dies erklärt auch, dass Vermietungen bis 1.000 m² etwa 37 % des Vermietungsumsatzes ausmachten, der nach Abschluss der Bauarbeiten zustande kam. Verträge über 5.000 m² sorgten in dieser Phase dagegen nur noch für 17 % des Vermietungsumsatzes (vgl. Abb. 7).

Berater lösen die meisten Projektstarts aus

Der meiste Flächenumsatz in den untersuchten Projekten wurde durch Beratungsunternehmen generiert, die insgesamt 755.800 m² anmieteten und 365 Mietverträge abschlossen. Darunter gingen 51 Verträge über 375.400 m² Bürofläche in der Projektphase über die Bühne, womit Firmen aus dem Beratungsbereich auch die Spitzenposition einnahmen, was Anmietungen vor Baubeginn betrifft. Auf Platz zwei folgte der IT-Sektor, der insgesamt 485.000 m² Vermietungsumsatz verantwortete, davon 306.300 m² bereits vor Baubeginn. Unternehmen aus dem Banken- und Finanzbereich mieteten 297.300 m² an, davon 189.600 m² im Projektstadium (vgl. Abb. 8). Acht der zehn Projektanmietungen aus diesem Sektor fanden in Frankfurt statt.

Abb. 8: Vermietungsumsatz der Top-3-Branchen in den untersuchten Projekten



Die m²-Angaben in Klammern geben die Gesamtumsätze in den einzelnen Projektphasen an.

Die drei genannten Branchen erzielten auch auf dem Vermietungsmarkt insgesamt, also ohne Beschränkung nur auf Neubauprojekte, den höchsten Vermietungsumsatz. Auf Beratungsunternehmen entfiel in den Neubauprojekten mit 28 % des Umsatzes jedoch ein deutlich höherer Anteil als auf dem Markt insgesamt, wo sie auf 19 % kamen. Am geduldigsten erwiesen sich Unternehmen aus dem Verarbeitenden Gewerbe. Insgesamt mieteten sie in den untersuchten Projekten 254.800 m² an, davon aber 97.700 m² erst nach Abschluss der Bauarbeiten der jeweiligen Projekte. Sie entschieden sich damit im Branchenvergleich im Schnitt am häufigsten für eine Anmietung in einem bereits fertiggestellten Gebäude.

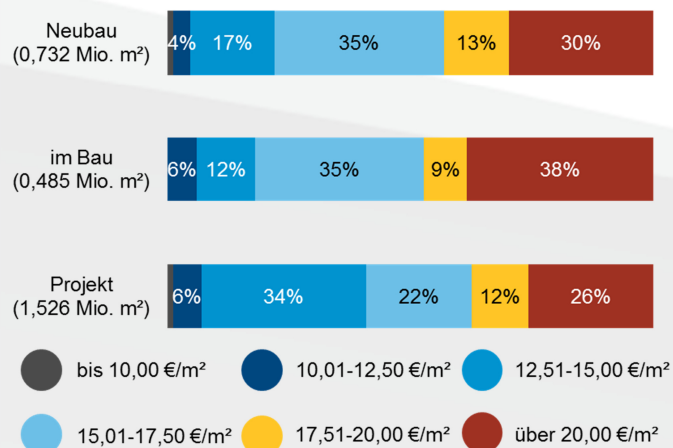
Anders sieht die Branchenverteilung bei den Eigennutzern aus. Hier dominierten Nutzer aus dem Bereich öffentliche Verwaltung/Verbände/soziale Einrichtungen. Sie zeichneten für 43 %

der bei Baubeginn an Eigennutzer vergebenen Fläche verantwortlich. Vor allem Neubauten von Bundesministerien in Berlin und Behörden in den jeweiligen Landeshauptstädten gaben hierfür den Ausschlag. Weitere 18 % trugen Banken und Finanzunternehmen zum Eigennutzerumsatz bei, darunter befand sich der EZB-Neubau mit über 100.000 m² Bürofläche. An dritter Position landete das Verarbeitende Gewerbe mit einem Anteil von 17 %.

Frankfurter Hochhäuser sorgen für höchste Durchschnittsmieten

In vier der fünf untersuchten Städte gilt: Projektanmietungen wiesen im Schnitt niedrigere Mietpreise auf als in der Bauphase oder nach Fertigstellung abgeschlossene Verträge (vgl. Abb. 9). Einzige Ausnahme bildete dabei Stuttgart, wobei die Stichprobe bei den Projektanmietungen verhältnismäßig klein war. Eine mögliche Erklärung für diesen Sachverhalt ist, dass bei projektauslösenden Großmietverträgen die Verhandlungsposition des Mietinteressenten stärker ist und der Projektentwickler deshalb eher bereit ist, Konzessionen einzugehen.

Abb. 9: Vermietungsumsatz nach Mietpreissegment in den Projektphasen

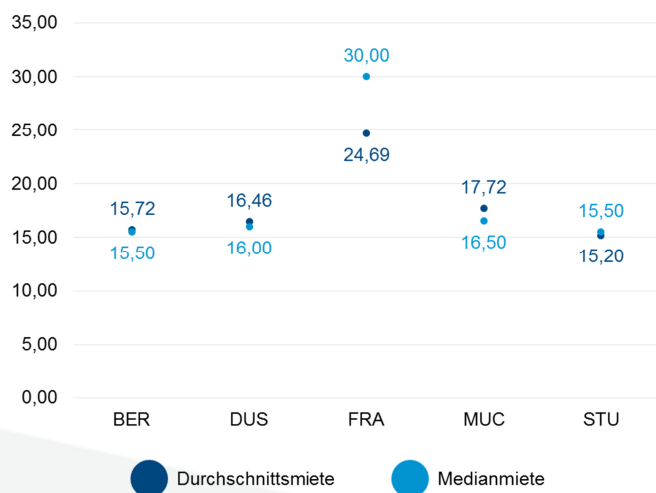


Die m²-Angaben in Klammern geben die Gesamtumsätze in den einzelnen Projektphasen an.

Die mit deutlichem Abstand höchsten Preise wurden in Frankfurt aufgerufen, wo zahlreiche Mietverträge in neuen oder kernsanierten Hochhäusern im hochpreisigen Segment anzusehen waren. 61 % der vermieteten Fläche in Frankfurt erzielte einen Preis von mehr als 20,00 €/m². In München und Düsseldorf betrug der Anteil 19 %, Berlin und Stuttgart kamen sogar nur auf einstellige Prozentsätze. In München reichten die Durchschnitts- und Spitzenmieten des Gesamtmarktes zwar nahe an diejenigen in Frankfurt heran, in den Projektentwicklungen ist der Abstand jedoch größer. Grund dafür ist, dass in der bayerischen Landeshauptstadt die Mehrzahl der Neubauten außerhalb der absoluten Zentrumslagen errichtet wurde.

Auch die Reihenfolge der weiteren Städte ist die gleiche wie bei der Betrachtung der Durchschnitts- und Spitzenmieten auf dem Gesamtmarkt. Die niedrigsten Preise mussten in Stuttgart gezahlt werden. Düsseldorf reihte sich hinter München und vor Berlin ein (vgl. Abb. 10).

Abb. 10: Durchschnitts- und Medianmieten aller Mietverträge in den Projekten (in €/m²)



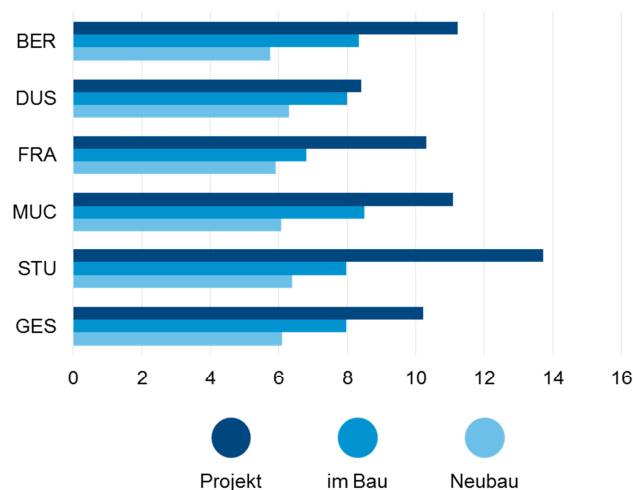
Zeichenerklärung: BER = Berlin, DUS = Düsseldorf, FRA = Frankfurt am Main, MUC = München, STU = Stuttgart

Je früher die Anmietung, desto länger die Laufzeit

Mietverträge, die im Projektstadium abgeschlossen wurden, hatten im Durchschnitt eine Laufzeit von 10,2 Jahren. Während der Bauphase banden sich die Mieter im Mittel für 8,0 Jahre an die entstehende Immobilie. In Neubauten betrug die durchschnittliche Laufzeit dann noch 6,1 Jahre (vgl. Abb. 11). Zum Teil liegt dieser Unterschied daran, dass sich die Verteilung der Mietvertragsgrößen im Laufe der Bauphasen unterscheidet. Großmietverträge, die bei den Projektvermietungen dominieren, haben tendenziell eine längere Laufzeit, egal ob in Neubauten, Bestandsgebäuden oder noch nicht gebauten Immobilien.

Vergleicht man nur die Abschlüsse der einzelnen Größenklassen, zeigt sich aber trotzdem noch ein Zusammenhang zwischen Anmietungszeitpunkt und Vertragslaufzeit. So liefen Verträge des Größensegments 2.001-5.000 m², die im Projektstadium geschlossen wurden, im Schnitt 10,7 Jahre und damit um 2,4 Jahre länger als diejenigen dieser Größenordnung, die erst nach Baubeginn oder Fertigstellung unterzeichnet wurden. Für Verträge über mehr als 5.000 m² lag die Laufzeit im Projektstadium mit im Mittel 10,8 Jahren um 1,2 Jahre höher. Bei kleineren Verträgen ist der Unterschied weniger ausgeprägt, allerdings war die Stichprobe für Projektanmietungen in den Kleinflächensegmenten verhältnismäßig klein.

Abb. 11: Durchschnittliche Mietvertragslaufzeiten nach Projektphase (in Jahren)



Zeichenerklärung: BER = Berlin, DUS = Düsseldorf, FRA = Frankfurt am Main, MUC = München, STU = Stuttgart, GES = Gesamtergebnis Top 5

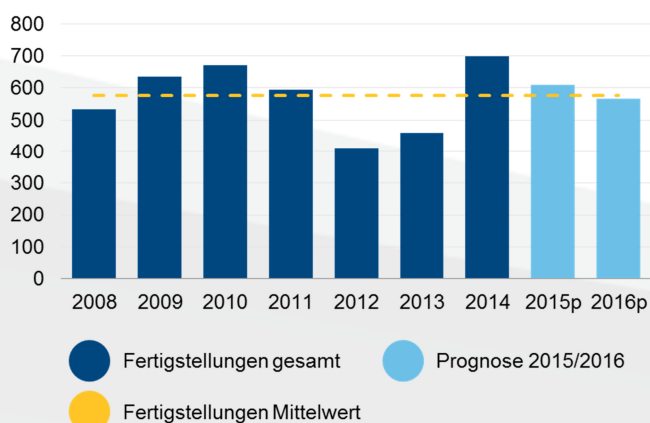
Fertigstellungspipeline 2015/2016

Nach der Analyse der Fertigstellungen der vergangenen Jahre wird nun noch kurz ein Blick auf die aktuelle Entwicklungspipeline geworfen. Im Jahr 2015 werden den Märkten der untersuchten Städte voraussichtlich 604.900 m² Bürofläche hinzugefügt (vgl. Abb. 12). 269.900 m² oder 45 % davon werden spekulativ errichtet. Zum Ende des ersten Quartals 2015 standen davon noch 214.400 m² zur Verfügung, 55.500 m² wurden also seit Baubeginn bereits vermietet. 2016 werden dann großflächige Büroprojekte mit weiteren 566.600 m² fertiggestellt. Von den 159.400 m² spekulativer Fläche waren Ende Q1 2015 noch 148.100 m² verfügbar. Die bislang geringen Vermietungsumsätze in den sich im Bau befindlichen Objekten sind aber keine Überraschung, da erst in den Monaten kurz vor der Fertigstellung die Vermietungsaktivität in die Höhe schnellte. Für Mieter ist so zum einen der Planungshorizont bis zum möglichen Einzug kürzer, zum anderen können sie sich bereits ein besseres Bild von den Büroflächen machen, da der Bau schon weit fortgeschritten ist.

Die Fertigstellungszahlen der beiden Jahre liegen nur im Bereich des langjährigen Mittelwerts, sowohl was die Gesamtfläche als auch die spekulativ errichtete Fläche betrifft. Von Stadt zu Stadt bestehen aber Unterschiede. So wird in Berlin 2015/2016 deutlich mehr Fläche fertiggestellt, als dies in den Vorjahren der Fall war. Auch die spekulative Bautätigkeit hat deutlich zugenommen. Hier liegt die deutlich gesunkene Leerstandsquote als Erklärung auf der Hand, die von 8,4 % (Ende 2010) auf mittlerweile 4,7 % (Q1 2015) zurückgegangen ist. In Stuttgart liegen die Fertigstellungszahlen in diesem und im kommenden Jahr ebenfalls über dem Schnitt der vergangenen Jahre. Auch hier ist die niedrige Leerstandsquote – 4,0 %

entsprachen im ersten Quartal 2015 dem niedrigsten Wert der verglichenen Städte – ein Treiber für diese Entwicklung. Ein anderes Bild ergibt sich hingegen in Frankfurt und Düsseldorf. Beide Städte wiesen in Q1 2015 mit 12,2 % bzw. 9,9 % verhältnismäßig hohe Leerstandsquoten auf. Gleichzeitig befindet sich derzeit deutlich weniger Bürofläche in der Pipeline, als im Schnitt der Jahre 2008-2014 fertiggestellt wurde. Während in diesen vier Städten also eine leicht erklärbare Beziehung zwischen Leerstand und Fertigstellungen besteht, sieht es in München anders aus. Die Leerstandsquote lag Ende März 2015 bei 4,6 % und damit ebenfalls auf sehr niedrigem Niveau. Trotzdem wird 2015 und 2016 weniger neue Bürofläche auf den Markt kommen als im Mittel der Vorjahre. Ein möglicher Grund dafür ist die spezielle Situation der bayerischen Landeshauptstadt, die durch den Mangel geeigneter Grundstücke geprägt ist.

Abb. 12: Fertigstellungsvolumina in den untersuchten Städten bis 2016 (in 1.000 m²)



Denkanstöße

Die vorliegende Untersuchung hat den Vermietungsmarkt in den Neubauprojekten der vergangenen Jahre unter die Lupe genommen und dabei insbesondere gezeigt, dass die Vermietungsaktivität ab dem Zeitpunkt kurz vor der Fertigstellung an Fahrt aufnimmt. Ein Aspekt, der in der Studie nicht behandelt wurde, ist die Leerstandsentwicklung in Neubauprojekten. Diese hängt natürlich von der generellen Situation auf dem Vermietungsmarkt ab, eine exemplarische Auswertung der für die Projekte, die im Jahr 2008 fertiggestellt wurden, zeigt aber folgendes: Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen in der Hochphase der Wirtschaftskrise lag die Leerstandsquote dieser Flächen im Jahr 2010, also rund zwei Jahre nach Fertigstellung, bei nur 6 %. Bis Ende 2014 verringerte sie sich sogar auf 3 %, was eine wesentlich niedrigere Quote ist als auf dem Büromarkt insgesamt.

Weiterhin warf der **Denkzettel** einen Blick in die nahe Zukunft und zeigte, dass sich die Fertigstellungszahlen auf einem historisch allenfalls durchschnittlichen Niveau befinden. Vor allem

im Bereich der Großgesuche führt dies dazu, dass Mietinteressenten mit einem Bedarf von 5.000 m² Bürofläche (und mehr) nur eine sehr begrenzte Immobilienauswahl für Umzüge haben. In den fünf untersuchten Städten in Summe können derlei Flächenbedarfe im Jahr 2015 in ganzen 16 sich derzeit im Bau befindlichen Objekten erfüllt werden. Werden die Möglichkeiten in Bestandsobjekten hinzugerechnet, erhöht sich die Zahl der Optionen zwar auf 144. Bei im Durchschnitt der letzten fünf Jahre knapp 56 Großanmietungen über 5.000 m² p.a. stehen Mietinteressenten rechnerisch aber noch nicht einmal drei Immobilien zur Auswahl, was dazu führt, dass Büronutzer insbesondere im Großflächensegment ihre Mietverträge verlängern anstatt neue Flächen anzumieten. Somit lässt sich klar sagen, dass derzeit kein Überangebot an Büroneubauten absehbar ist.

Glossar

Objekttypen

Projekt: Als *Projekte* werden Immobilienprojektentwicklungen bzw. Büroflächen bis Baubeginn bezeichnet, d.h. in der Regel bis zur Herstellung der Bodenplatte.

Im Bau: Sich *im Bau* befindliche Immobilien bzw. Büroflächen sind solche nach Herstellung der Bodenplatte bis zur schlüsselfertigen Übergabe an den Investor/Eigentümer.

Neubau: Unter *Neubauten* werden schlüsselfertig übernommene Immobilien bzw. Flächen gefasst, die erstmals bezogen werden, dabei aber noch nicht älter als drei Jahre sind.

Bestand: Zum *Bestand* zählen Immobilien bzw. Flächen, die im Falle von Neubauerstbezügen älter als drei Jahre sind sowie solche, die sich ohne umfassende Sanierung in der Nachvermietung befinden.

(Kern-)Sanierung: Als *Sanierung* (oder *Refurbishment*) werden Immobilien bzw. Flächen bezeichnet, die umfassend saniert, d.h. in der Regel durch aufwändige bauliche Maßnahmen in einen Zustand versetzt wurden, der aktuellen, modernen Anforderungen der Mieter entspricht.

Flächendefinition

Während die Mietverträge in Berlin und Düsseldorf nahezu komplett sowie in Frankfurt und Stuttgart in über 90 % der Fälle auf Basis der Flächendefinition MF-G der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif e.V.) abgeschlossen wurden, lag den Mietverträgen in München fast immer das Flächenmaß Bruttogrundfläche (BGF) zugrunde. Sämtliche Zahlen beziehen sich auf die tatsächlich verwendeten Berechnungsgrundlagen, eine Umrechnung fand also nicht statt.

502 Büros in 67 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: **140**

Kanada: **31**

Lateinamerika: **24**

Asien / Pazifik: **199**

EMEA: **108**

€ 1,75

Milliarden
Umsatz weltweit

€ 75

Milliarden Transaktionsvolumen bei mehr als
84.000 Investment- und Vermietungs-Deals

160

Millionen m²
gemanagte Fläche

16.300

Mitarbeiter
weltweit

Über 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.

colliers.de

Ansprechpartner:

Alexander de Oliveira Kaeding
Research Analyst | München
+49 89 624294-894
alexander.kaeding@colliers.com

Colliers International Deutschland Holding GmbH

Dachauer Str. 65
80335 München

+49 89 442384-310

