



Pressemitteilung

Colliers International: Bürovermietungsmarkt Deutschland eilt von Rekord zu Rekord

- **Vorjahres-Rekordauftakt in den sieben Bürohochburgen nochmals um über 20 Prozent übertroffen**
- **Flächenbelegung erreicht mit 95,2 Prozent neuen Höchststand**
- **Stabile bis steigende Spitzenmieten**

Düsseldorf/München, 5. April 2017 – Der Aufschwung in den sieben Bürohochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart hat im ersten Quartal 2017 noch einmal an Dynamik zugelegt. Nach Angaben von Colliers International Deutschland hat der Flächenumsatz mit rund 960.000 Quadratmetern den Rekordauftakt des Vorjahres um rund 20 Prozent übertroffen, den Durchschnitt der letzten zehn Jahre sogar um rund 40 Prozent.

Susanne Kiese, Head of Research bei Colliers International Deutschland:

„Deutsche Unternehmen beurteilen ihre derzeitige wirtschaftliche Lage durchweg positiv und blicken optimistisch in die Zukunft. Selbst bis dato unbekannte Auswirkungen des Brexit oder vielfach angekündigte handelseinschränkende Maßnahmen der Trump-Regierung scheinen, wie der ifo Geschäftsklimaindex mit seinem aktuellen Höchststand bestätigt, keine größeren Verunsicherungen hervorzurufen. Auch der jüngste Anstieg des Einkaufsmanagerindex zeugt von guter Auftragslage und einer positiven Grundstimmung unter Unternehmensentscheidern, die auf Investitionen in Betriebsmittel und Beschäftigungswachstum in den nächsten Monaten schließen lassen.“

„Von diesen anhaltend günstigen Rahmenbedingungen profitierten alle von uns erfassten Märkte. Entweder wurde in den ersten drei Monaten des Jahres der starke Flächenumsatz der Vorjahresperiode wiederholt – wie in Düsseldorf und Frankfurt – oder konnte sogar noch gesteigert werden“, beobachtet **Peter Bigelmaier**, Head of Office Letting bei Colliers International.

München mit dem höchsten je registrierten Jahresauftakt

Mit rund 260.000 Quadratmetern Flächenumsatz, dem höchsten in einem ersten Quartal erzielten Ergebnis, konnte sich **München** an die Spitze der TOP 7 setzen. Zu dem hohen Umsatzplus von 43 Prozent im Vorjahresvergleich trugen unter anderem neun Abschlüsse größer als 5.000 Quadratmeter bei, darunter ein Eigennutzer. Die größte Anmietung wurde von der Deutschen Pfandbriefbank mit rund 13.000 Quadratmetern im Business Campus München in Garching getätigt. Zudem prägten Anmietungen der öffentlichen Hand den Markt.

Auch **Berlin** erzielte – trotz mittlerweile stark limitiertem Flächenangebot – mit rund 190.000 Quadratmetern einen neuen Höchststand unter allen am Standort erfassten Jahresauftakten. Die Spreemetropole ist gefragt wie nie: Zahlreiche große Unternehmen stehen in den Startlöchern, ihren Unternehmenssitz in die Hauptstadt zu verlegen. Der bisherige Rekord aus 2016 wurde um 7 Prozent überflügelt. Marktprägend waren eine der deutschlandweit größten Anmietungen des Quartals von knapp 50.000 Quadratmetern durch eine Bundesbehörde (LKA/BKA) und eine Flächenbelegung von rund 35.000 Quadratmetern durch Zalando. Beide Abschlüsse stehen für den standorttypischen Branchenmix aus öffentlichem Sektor und wachstumsstarken Kreativ-/Start-up- und Online-Unternehmen.

Hamburg konnte im Vorjahresvergleich den größten Zuwachs von rund 60 Prozent verbuchen und erzielte zwischen Januar und März 2017 unter den TOP 7 den drittgrößten Flächenumsatz von 152.000 Quadratmetern. Neben dem mit Abstand größten Abschluss, einer Interimsanmietung der Universität Hamburg von rund 20.000 Quadratmetern, ist das Ergebnis auf ein reges Vermietungsgeschäft im Kleinflächensegment zurückzuführen.

Frankfurt (123.000 Quadratmeter) und **Düsseldorf** (109.000 Quadratmeter) wiederholten mit fast identischen Ergebnissen den überdurchschnittlichen Beginn des vergangenen Jahres. Während in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt zwei Großanmietungen in der Kategorie über 10.000 Quadratmeter in Projektentwicklungen realisiert wurden und damit bereits ein Drittel des Flächenumsatzes auf sich vereinten, wurde in der Mainmetropole keine Transaktion in dieser Größenordnung registriert. Stattdessen konzentrierte sich die Nachfrage stark auf das Bestandssegment im Bereich unter 2.000 Quadratmetern.

Sehr heterogen ist der Jahresstart in **Stuttgart** verlaufen. Einer hohen Anzahl kleinerer Abschlüsse im Segment bis 2.000 Quadratmeter steht eine Großanmietung in einer Projektentwicklung in Leinfelden-Echterdingen von ca. 50.000 Quadratmetern durch einen Eigennutzer gegenüber. In Summe wurde ein Flächenumsatz von 75.000 Quadratmetern erzielt, was im Vorjahresvergleich einem Plus von 23 Prozent entspricht.

Köln bildet mit einem Flächenumsatz von rund 50.000 Quadratmetern das Schlusslicht unter den TOP 7. Angesichts einer Flächenbelegung von 13.500 Quadratmetern durch das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt im eigenen Neubau konnte die Domstadt den Vorjahreswert um 11 Prozent überholen.

Kurzfristig verfügbare Flächenreserven auf 4,8 Prozent gesunken

Angesichts des Nachfragedrucks hat der Leerstand über alle TOP 7 zusammengerechnet mit einem Volumen von 4,3 Millionen Quadratmetern und einer Quote von 4,8 Prozent einen neuen Tiefstand erreicht. Aktuell stehen damit ca. 480.000 Quadratmeter weniger leer als noch vor 12 Monaten und 100.000 Quadratmeter weniger als im Dezember 2016. In Folge des Nachfragedrucks und einer Neubautätigkeit, die in den nächsten drei Jahren mit rund 3 Millionen Quadratmetern noch unter dem für 2017 prognostizierten Büroflächenumsatz von 3,5 Millionen Quadratmetern liegt, zeichnet sich bis auf weiteres ein fortschreitendes Aufbrauchen der Fluktuationsreserve auf.

In den Hotspots **Berlin** und **München** ist die Leerstandsquote im ersten Quartal 2017 bereits unter die Drei-Prozent-Marke gerutscht. Selbst kleinere Gesuche sind im Gebäudebestand z.T. nur noch schwer zu realisieren. Anmietungen in Projektentwicklungen sind oft die einzige Möglichkeit, die nutzeradäquate Flächennachfrage zu befriedigen. Hohe Vorvermietungsquoten an den beiden Standorten von 75 bzw. 88 Prozent für Flächen, die 2017 an den Markt kommen werden, spiegeln diese Entwicklung wider. Auch in **Stuttgart** bleibt die Leerstandsrate im Bereich von drei Prozent, in **Köln** und **Hamburg** von fünf Prozent. Der deutlichste Rückgang ist in **Düsseldorf** zu beobachten, wo allein binnen eines Quartals die Quote um 0,6 Prozentpunkte auf 6,9 Prozent sank. **Frankfurt** verfügt unter den Vergleichsmärkten mit 11 Prozent über die größten, sofort bezugsfähigen Flächenreserven. Diese entsprechen allerdings nicht immer den Ansprüchen der Nutzer, wenn es beispielsweise um Flächenzuschnitte und Ausstattung geht.

Mieten weiter im Aufwärtstrend, vor allem im Spitzensegment

Der Druck auf die Spitzenmieten, der sich in den vergangenen 12 Monaten an allen Standorten aufgebaut hat, hat sich über den Jahreswechsel aufgrund starker Flächenumsätze im gehobenen Marktsegment in **München** (plus 1,4 Prozent) und **Berlin** (plus 0,7 Prozent) weiter fortgesetzt. Die Spitzenmiete in der bayerischen Landeshauptstadt (35,50 Euro pro Quadratmeter) nähert sich damit immer stärker dem Frankfurter Höchstwert von 37,50 Euro an. **Berlin** baut seine Position als drittteuerster Standort mit 28,70 Euro ebenfalls aus. **Köln** bleibt im Spitzensegment mit 21,00 Euro der preiswerteste unter den TOP 7 Standorten.

Durch Produktmangel oder höhere Preissensitivität hervorgerufen, sorgte die zunehmende Anmietung von Flächen in Bestandsgebäuden und an preisgünstigeren Standorten weitestgehend für eine Stabilisierung der Durchschnittsmieten im Verlauf der letzten Monate. In **Frankfurt** werden demzufolge weiter 18,70 Euro pro Quadratmeter aufgerufen. Unverändert bleiben die Mieten auch in **München** bei 16,00 Euro, in **Düsseldorf** bei 14,90 Euro, in **Stuttgart** bei 13,00 Euro und in **Köln** bei 11,90 Euro. Leichte Preisanstiege waren in **Hamburg** (plus 1,3 Prozent auf 15,30 Euro) und **Berlin** (plus 1,2 Prozent auf 16,50 Euro) zu beobachten. Die Bundeshauptstadt bleibt insgesamt die Stadt mit dem dynamischsten Preiswachstum unter den TOP 7.

Ausblick: Erneut überdurchschnittliches Umsatzergebnis für 2017 realistisch

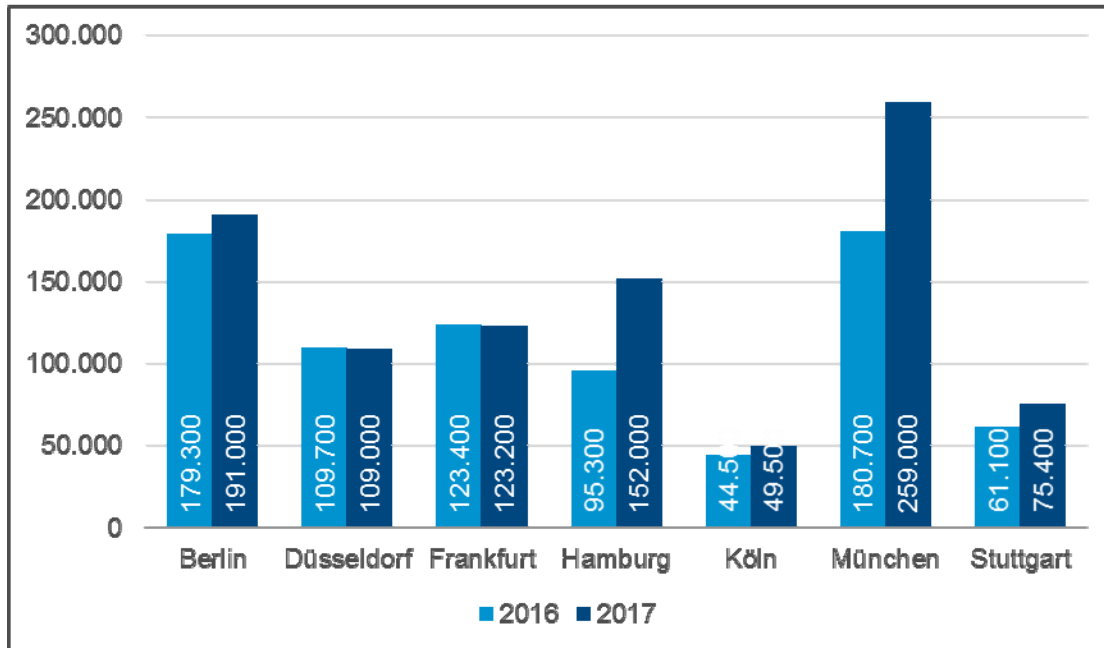
„Die Dynamik des Aufschwungs an den führenden Büovermietungsmärkten Deutschlands hat sich während des ersten Quartals noch einmal eindrucksvoll erhöht. Die Basis der Nachfrage, eine weitestgehend krisenresistente Konjunktur und ein robuster Arbeitsmarkt, werden auch 2017 hindurch Bestand haben. Darauf basierend erwarten wir für das Gesamtjahr ein erneut überdurchschnittliches Umsatzvolumen am Büovermietungsmarkt von 3,5 Millionen Quadratmetern“, so **Bigelmaier**.

Deutsche Büromärkte im Vergleich (jeweils Stand Q1)

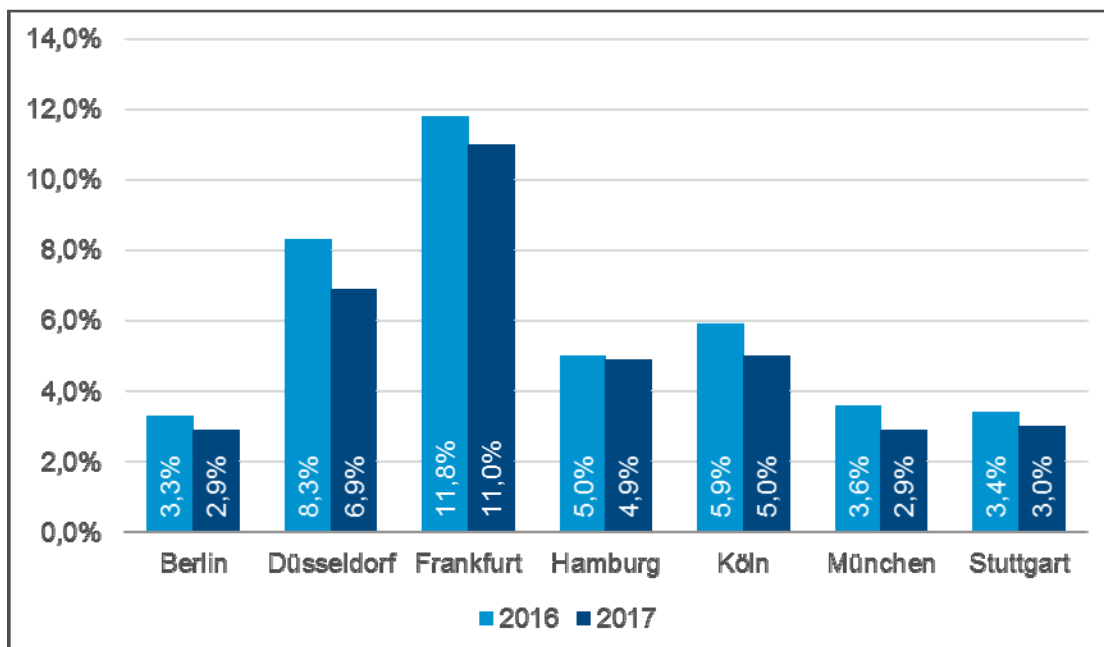
	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Flächenumsatz 2017 in m²	191.000	109.000	123.200	152.000	49.500	259.000	75.400
<i>Flächenumsatz 2016 in m²</i>	<i>179.300</i>	<i>109.700</i>	<i>123.400</i>	<i>95.300</i>	<i>44.500</i>	<i>180.700</i>	<i>61.100</i>
Veränderung	6,5 %	-0,6 %	-0,2 %	59,5 %	11,2 %	43,3 %	23,4 %
Spitzenmiete 2017 in €/m²	28,70	26,50	37,50	26,00	21,00	35,50	23,00
<i>Spitzenmiete 2016 in €/m²</i>	<i>24,30</i>	<i>26,00</i>	<i>38,50</i>	<i>25,00</i>	<i>18,20</i>	<i>33,00</i>	<i>22,80</i>
Veränderung in %	18,1 %	1,9 %	-2,6 %	4,0 %	15,4 %	7,6 %	0,9 %
Durchschnittsmiete 2017 in €/m²	16,50	14,90	18,70	15,30	11,90	16,00	13,00
<i>Durchschnittsmiete 2016 in €/m²</i>	<i>15,30</i>	<i>15,00</i>	<i>19,00</i>	<i>14,60</i>	<i>11,25</i>	<i>16,40</i>	<i>12,30</i>
Veränderung	7,8 %	-0,7 %	-1,6 %	4,8 %	5,8 %	-2,5 %	5,7 %
Flächenleerstand 2017 in m²	551.000	530.700	1.257.700	671.100	390.000	662.400	232.200
<i>Flächenleerstand 2016 in m²</i>	<i>610.500</i>	<i>635.200</i>	<i>1.314.800</i>	<i>675.000</i>	<i>454.500</i>	<i>823.200</i>	<i>257.600</i>
Leerstandsrate	2,9 %	6,9 %	11,0 %	4,9 %	5,0 %	2,9 %	3,0 %

Quellen: Colliers International Deutschland, Larbig & Mortag (Köln, Vergleichszahlen für 2015)

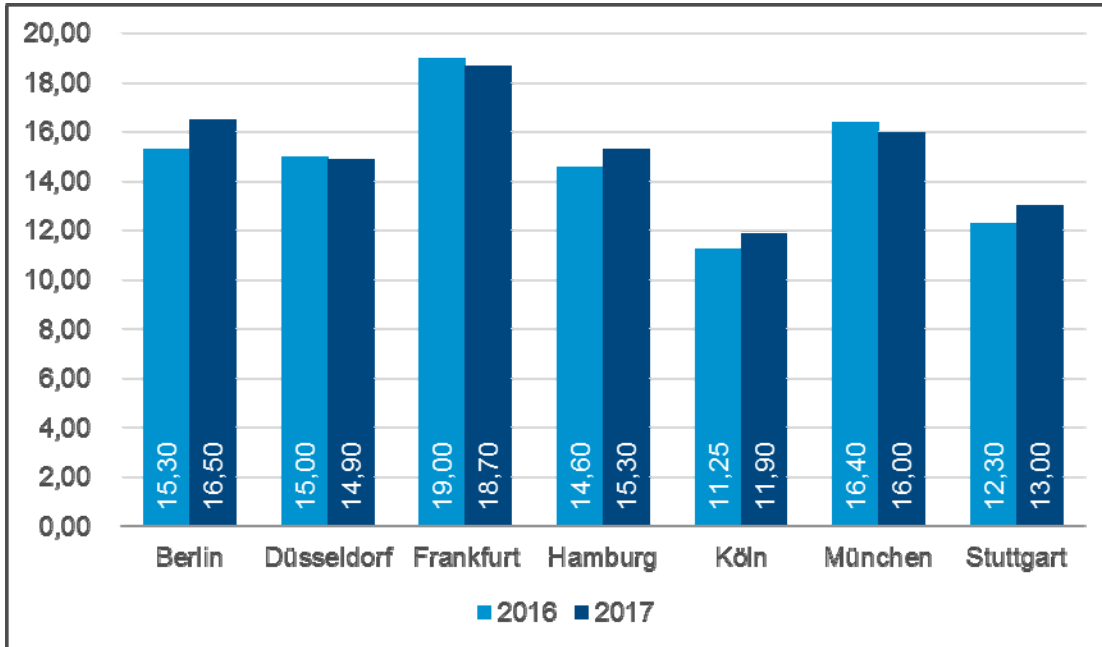
Büroflächenumsatz in m² (jeweils Stand Q1)



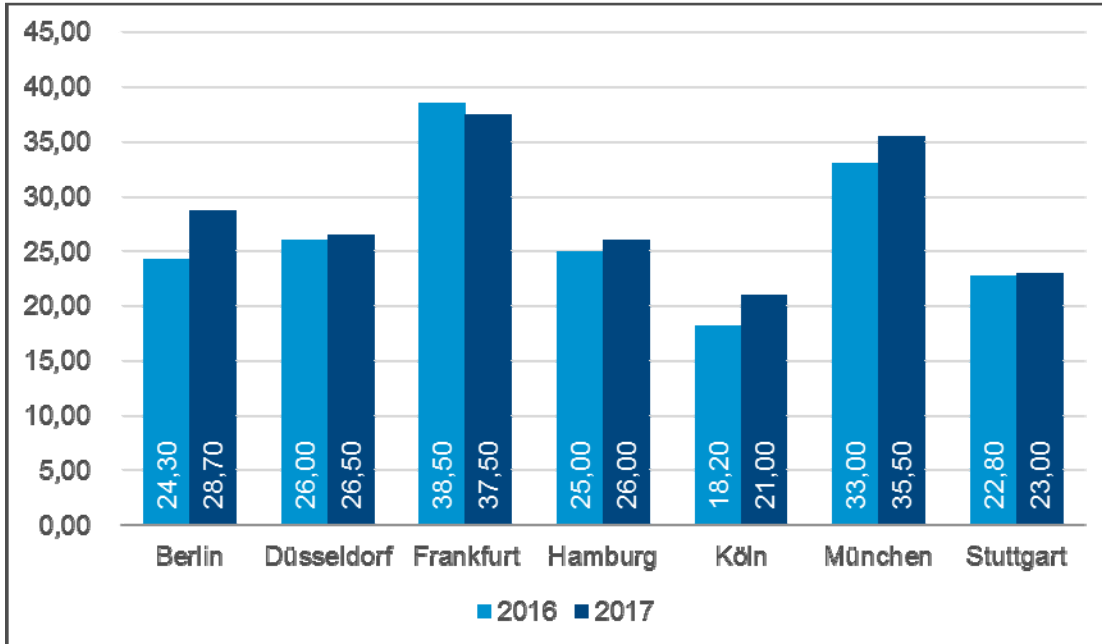
Leerstandsquote (jeweils Stand Q1)



Durchschnittsmiete in €/m² (jeweils Stand Q1)



Spitzenmiete in €/m² (jeweils Stand 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 sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit rund 15.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter](#) @ColliersGermany, [LinkedIn](#) und [Xing](#).

Ansprechpartner:

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

Susanne Kiese
Head of Research Germany
Colliers International Deutschland Holding GmbH
T +49 211 86 20 62-0
susanne.kiese@colliers.com
www.colliers.de

Martina Rozok
ROZOK GmbH
T +49 30 400 44 68-1
M +49 170 23 55 988
m@rozok.de
www.rozok.de