

Pressemitteilung

## **Colliers International: Halbjahresergebnis am deutschen Bürovermietungsmarkt lässt neuen Jahresrekord beim Flächenumsatz erwarten**

- **Flächenumsatz in den TOP 7 übersteigt mit 1,8 Millionen Quadratmetern den Vorjahresrekord nochmals um fast 10 Prozent**
- **Kurzfristig verfügbare Flächenreserven auf 4,5 Prozent abgeschmolzen**
- **Durchschnittsmieten profitieren stark von schwindendem Angebot**
- **Berlin mit größter Dynamik bei Flächennachfrage und Mietsteigerung**

**München, 5. Juli 2017** – Auch wenn im zweiten Quartal der Flächenumsatz in den sieben Bürohochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart erwartungsgemäß nicht ganz das herausragende Ergebnis des Vorquartals wiederholen konnte, setzte sich der Aufschwung am Vermietungsmarkt mit hoher Dynamik fort. So lag nach Angaben von Colliers International die Vermietungsleistung von rund 1,8 Millionen Quadratmetern knapp 10 Prozent über dem letztjährigen Rekordwert und gut 27 Prozent über dem zehnjährigen Durchschnitt, in den auch das Boomjahr 2008 fällt.

**Wolfgang Speer**, Head of Office & Occupier Services bei Colliers International Deutschland: „Die Wachstumsstory ist umso beeindruckender, als im zweiten Quartal mit acht Abschlüssen nur eine überschaubare Zahl an Großvermietungen über 10.000 Quadratmetern, davon drei im Segment über 20.000 Quadratmetern, hinzugekommen ist. Dies belegt das lebhafte Vermietungsgeschehen in allen Größenkategorien über alle Städte hinweg.“

### **Berlin mit höchstem Flächenumsatz**

Der mit Abstand größte Abschluss des Quartals wurde in **Berlin** registriert. Im dynamischen Teilmarkt Mediaspree im Bezirk Friedrichshain mietete das in der Spreemetropole sehr expansive Unternehmen Zalando weitere 42.500 Quadratmeter an. Daneben trug eine Reihe von Vermietungsabschlüssen über 5.000 Quadratmetern zu dem herausragenden Flächenumsatz von 437.000 Quadratmetern im ersten Halbjahr 2017 bei.

Dauerkonkurrent **München** folgt mit rund 417.000 Quadratmetern dicht auf den Fersen. Auch wenn der Vorjahresvergleich mit einem Plus von 8 Prozent zur Jahresmitte niedriger ausfiel als in Berlin (plus 26 Prozent), wurde am Standort der höchste Flächenumsatz in einem ersten Halbjahr seit 2001 registriert, was auf die außerordentliche Marktdynamik hinweist.

Ebenfalls ungefähr auf Augenhöhe verläuft die Marktentwicklung zwischen Frankfurt und Hamburg. **Hamburg** profitiert von zwei Großabschlüssen ab 20.000 Quadratmetern aufwärts sowie von einem soliden Vermietungsgeschäft im mittleren Segment bis 5.000 Quadratmetern. Mit einem Flächenumsatz von 287.000 Quadratmetern liegt die Elbmetropole rund 25 Prozent über dem Vorjahresergebnis. In **Frankfurt** konnte trotz des Ausbleibens von sonst ortstypischen Megadeals weit über 10.000 Quadratmetern seit Jahresbeginn ein Vorjahresplus von 16 Prozent bei einer Umsatzleistung von 245.000 Quadratmetern herausgeholt werden.

Die beiden Bürozentren am Rhein hingegen schnitten im Vorjahresvergleich schlechter ab. Während in **Düsseldorf** mit einem Gesamtumsatz von 190.000 Quadratmetern das solide zweite Quartal ohne Abschlüsse über 10.000 Quadratmeter insgesamt zu einem leichten Minus von 7 Prozent führte, fiel der Rückgang in **Köln** mit minus 21 Prozent deutlicher aus. Ein wesentlicher Treiber im Vorjahr war allerdings die Anmietung des Zürich-Headquarters von rund 60.000 Quadratmeter in einer Projektentwicklung im Teilmarkt Deutz. Mit 151.000 Quadratmetern bleibt das erste Halbjahr aber auch im langjährigen Schnitt überdurchschnittlich.

Vor allem ein Mangel an nachfragegerechten modernen Büroflächen führte in **Stuttgart** zu einem eher durchschnittlichen Halbjahresergebnis von 116.000 Quadratmetern – immerhin ein Plus von rund 8 Prozent gegenüber der Jahresmitte 2016.

### **Leerstandsrate in München, Berlin und Stuttgart deutlich unter drei Prozent**

Unter dem Einfluss einer steigenden, immer noch ungesättigten Nachfrage, dem in den TOP 7 ein Neubauvolumen von knapp 3 Millionen Quadratmetern in den nächsten drei Jahren gegenüber steht, schwinden die Angebotsreserven zusehends. Derzeit stehen nur rund 4,1 Millionen Quadratmeter Fläche kurzfristig zur Verfügung, was einer Leerstandsquote von 4,5 Prozent entspricht. Im Schnitt

liegt die Vorvermietungsquote für Objekte, die noch dieses Jahr an den Markt gelangen, bei rund 80 Prozent. In **Stuttgart** erreicht dieser Wert bereits 93 Prozent.

In der Schwabenmetropole ist nun auch, wie in den Hochburgen **Berlin** und **München**, die Leerstandsquote weit unter die Drei-Prozent-Marke gerutscht. Am angespanntesten ist der Markt in **München** mit einer Leerstandsrate von aktuell 2,5 Prozent.

„Rein rechnerisch, unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Nettoabsorption, Neubautätigkeit und Flächenabgänge der Jahre 2012 bis 2016, wären hier im Jahr 2020 alle Flächenreserven aufgebraucht. Marktreaktionen in Form anziehender Neubauaktivitäten sind daher zu erwarten, allerdings ist derzeit noch nichts von höherer Bautätigkeit zu spüren. Die seit längerem praktizierte Konvertierung von Gewerbeflächen zu Wohnraum dürfte aufgrund der für Vermieter äußerst attraktiven Rahmenbedingungen am Büovermietungsmarkt deutlich nachlassen“, kommentiert **Speer** dieses Szenario.

Etwas weniger angespannt, wenngleich auch durch deutliche Rückgänge der Leerstände gekennzeichnet, ist die Situation in den übrigen Städten. Hier liegen die Fluktuationsreserven knapp unter 5 Prozent (**Hamburg, Köln**) oder noch deutlich darüber (**Düsseldorf** 6,9 Prozent, **Frankfurt** 10,8 Prozent). Die obige Szenariorechnung ergäbe für die Bankenmetropole, auch unter der Maßgabe einer leicht steigenden Flächenabsorption als Folge des Brexit, im Jahr 2020 eine Leerstandsrate von 7 bis 8 Prozent.

### **Mietniveau weiter unter Aufwärtsdruck**

Die Mietpreisentwicklung, vor allem die der Durchschnittsmieten, spiegelt die Angebotsknappheit an den Standorten besonders gut wider. In **Berlin** und **Stuttgart** bewegen sich die registrierten Durchschnittsmieten von 17,00 bzw. 13,25 Euro pro Quadratmeter auf historisch hohem Niveau und entsprechen einer Steigerung von 10 bzw. 8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Andernorts führt die Verlagerung der Vermietungsaktivität in periphere Teilmärkte bzw. das Umland zu moderateren Entwicklungen, so in **Düsseldorf** (15,40 Euro, plus 3 Prozent) und **München** (16,50 Euro, plus 2 Prozent). In **Frankfurt** waren sogar leicht negative Tendenzen zu beobachten (18,80 Euro, minus 1 Prozent). Nationaler Spitzenreiter sowohl bei der Durchschnittsmiete wie auch der Spitzenmiete bleibt die Mainmetropole mit 37,50 Euro, gefolgt von **München** (35,50 Euro) und **Berlin** (29,20 Euro). An der

Spree wurde erneut der deutlichste Mietanstieg von 15 Prozent gegenüber Juni 2016 registriert. Im Mittelfeld liegen Düsseldorf (26,20 Euro) und Hamburg (26,00 Euro), dahinter Stuttgart (24,00 Euro) und Köln (21,00 Euro).

### Ausblick: Vorjahresergebnis von 3,5 Millionen Quadratmetern wiederholbar

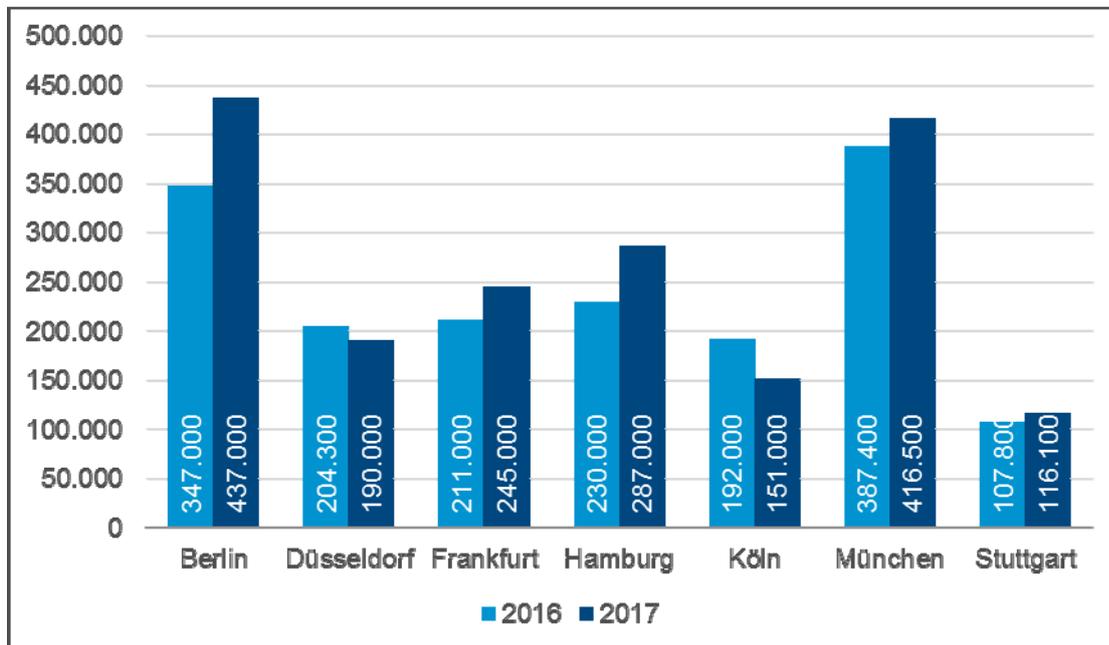
„Angesichts des überdurchschnittlichen Jahresauftaktes gehen wir für das Gesamtjahr 2017 von einem Flächenumsatz in der Größenordnung von mindestens 3,5 Millionen Quadratmetern aus. Trotz zunehmendem Angebotsmangel halten wir diese Zahl für realistisch, zumal wir von zahlreichen in Vorbereitung befindlichen Großabschlüssen wissen“, prognostiziert **Speer. Susanne Kiese**, Head of Research bei Colliers International Deutschland, ergänzt: „Die Basis für eine anhaltend hohe Nachfrage ist weiter gegeben. Die deutsche Wirtschaft wächst seit über vier Jahren leicht überdurchschnittlich und wird dies, den erst kürzlich nach oben revidierten Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute zufolge, auch in den nächsten zwei Jahren tun. Das Beschäftigtenwachstum bleibt dabei der Motor für künftige Flächenanmietungen.“

### Deutsche Büromärkte im Vergleich (jeweils Stand 1. Halbjahr)

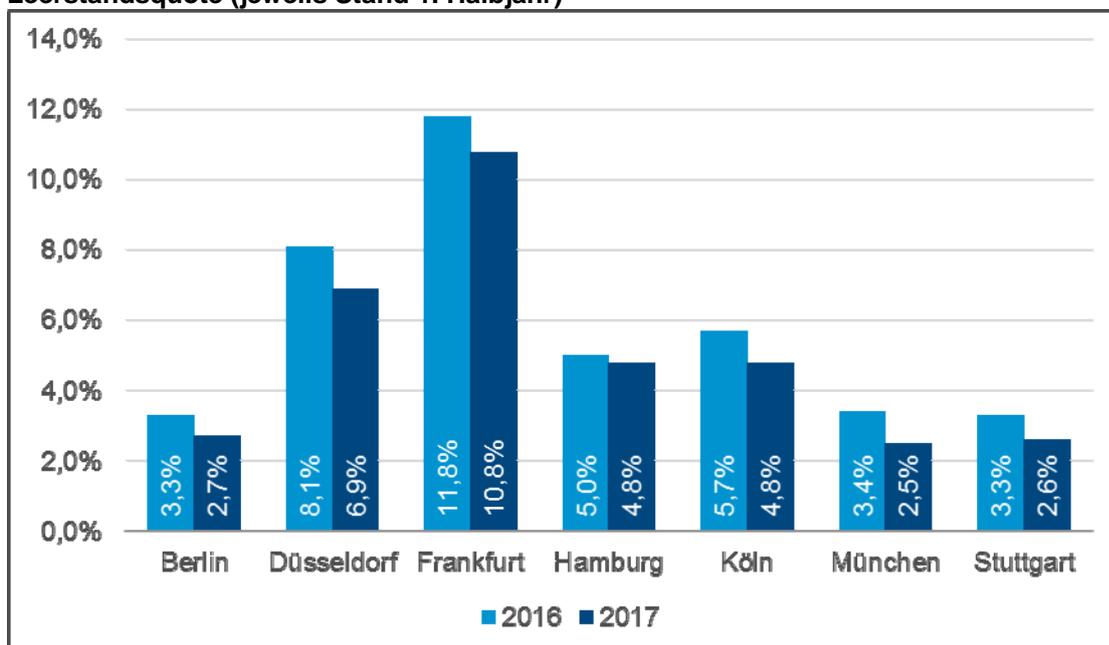
	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
<b>Flächenumsatz 2017 in m<sup>2</sup></b>	<b>437.000</b>	<b>190.000</b>	<b>245.000</b>	<b>287.000</b>	<b>151.000</b>	<b>416.500</b>	<b>116.100</b>
<i>Flächenumsatz 2016 in m<sup>2</sup></i>	<i>347.000</i>	<i>204.300</i>	<i>211.000</i>	<i>230.000</i>	<i>192.000</i>	<i>387.400</i>	<i>107.800</i>
Veränderung	25,9 %	-7,0 %	16,1 %	24,8 %	-21,4 %	7,5 %	7,7 %
<b>Spitzenmiete 2017 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>29,20</b>	<b>26,50</b>	<b>37,50</b>	<b>26,00</b>	<b>21,00</b>	<b>35,50</b>	<b>24,00</b>
<i>Spitzenmiete 2016 in €/m<sup>2</sup></i>	<i>25,30</i>	<i>26,50</i>	<i>38,50</i>	<i>25,00</i>	<i>20,00</i>	<i>33,60</i>	<i>22,80</i>
Veränderung in %	15,4 %	0,0 %	-2,6 %	4,0 %	5,0 %	5,7 %	5,3 %
<b>Durchschnittsmiete 2017 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>17,00</b>	<b>15,40</b>	<b>18,80</b>	<b>15,30</b>	<b>12,50</b>	<b>16,50</b>	<b>13,25</b>
<i>Durchschnittsmiete 2016 in €/m<sup>2</sup></i>	<i>15,50</i>	<i>15,00</i>	<i>19,00</i>	<i>14,70</i>	<i>11,49</i>	<i>16,20</i>	<i>12,30</i>
Veränderung	9,7 %	2,7 %	-1,1 %	4,1 %	8,8 %	1,9 %	7,7 %
<b>Flächenleerstand 2017 in m<sup>2</sup></b>	<b>513.000</b>	<b>521.100</b>	<b>1.237.800</b>	<b>658.000</b>	<b>375.000</b>	<b>570.400</b>	<b>206.100</b>
<i>Flächenleerstand 2016 in m<sup>2</sup></i>	<i>610.500</i>	<i>618.400</i>	<i>1.360.350</i>	<i>680.000</i>	<i>443.700</i>	<i>763.900</i>	<i>252.200</i>
<b>Leerstandsrate</b>	<b>2,7 %</b>	<b>6,9 %</b>	<b>10,8 %</b>	<b>4,8 %</b>	<b>4,8 %</b>	<b>2,5 %</b>	<b>2,6 %</b>

Quellen: Colliers International Deutschland, Larbig & Mortag (Köln, Vergleichszahlen für 2016)

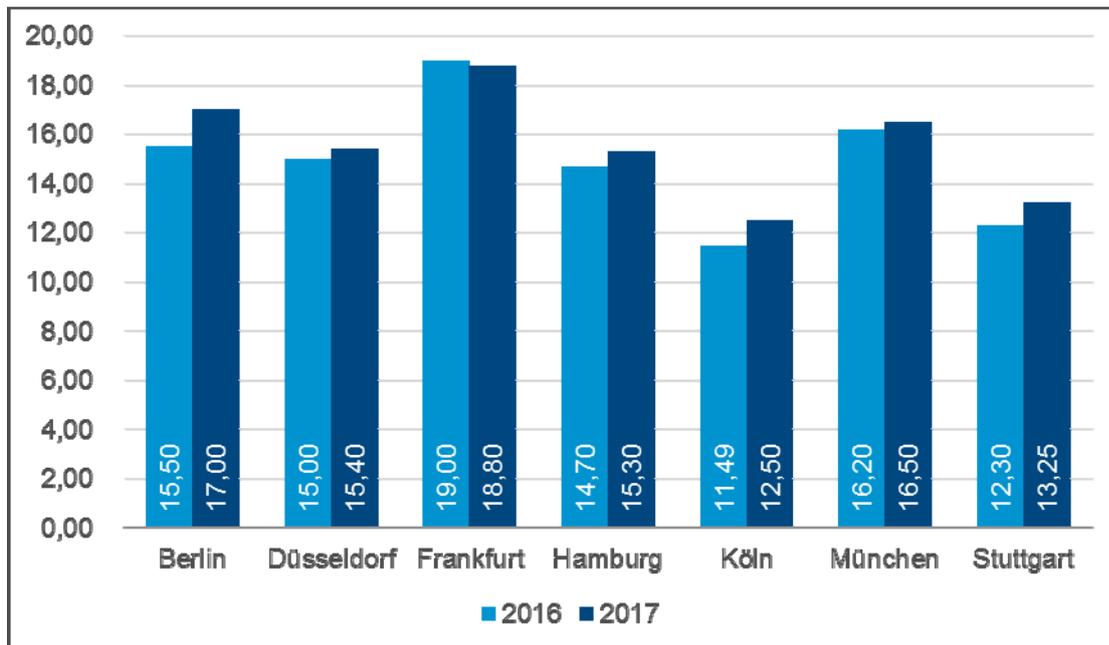
### Büroflächenumsatz in m<sup>2</sup> (jeweils Stand 1. Halbjahr)



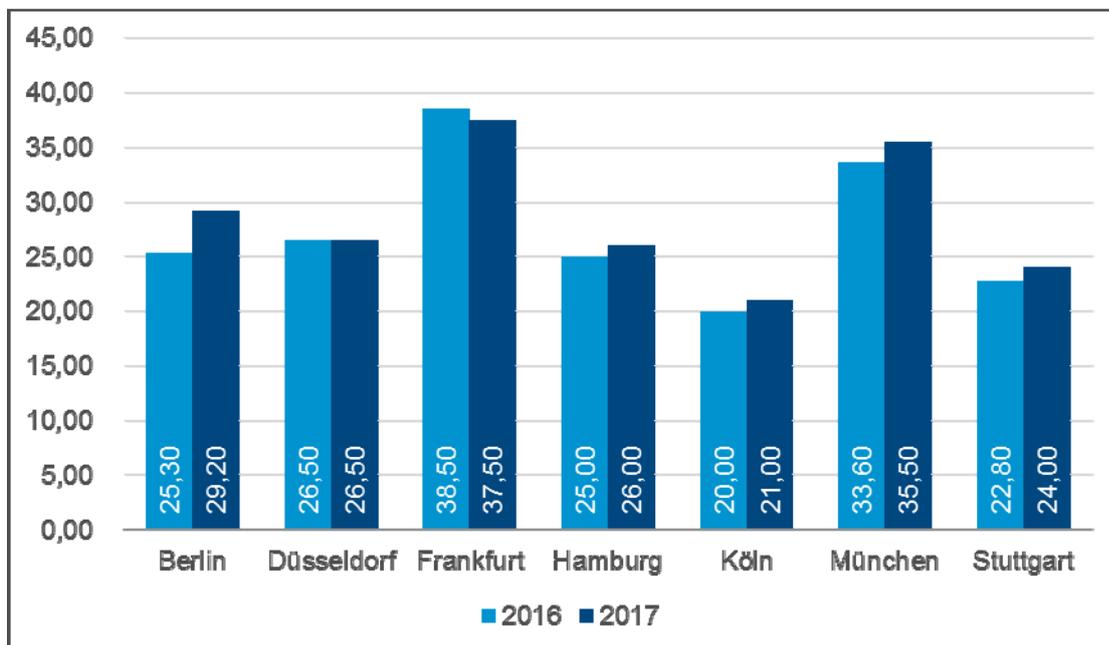
### Leerstandsquote (jeweils Stand 1. Halbjahr)



**Durchschnittsmiete in €/m<sup>2</sup> (jeweils Stand 1. Halbjahr)**



**Spitzenmiete in €/m<sup>2</sup> (jeweils Stand 1. Halbjahr)**





**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](http://www.colliers.de/newsroom) oder folgen uns bei [Twitter](#) @ColliersGermany, [LinkedIn](#) und [Xing](#).

**Ansprechpartner:**

Wolfgang Speer  
Head of Office & Occupier Services Germany  
Colliers International Deutschland GmbH  
T +49 89 540 411-200  
wolfgang.speer@colliers.com

Susanne Kiese  
Head of Research Germany  
Colliers International Deutschland 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