



Pressemitteilung

Colliers International: Deutscher Bürovermietungsmarkt weiter auf Rekordjagd

- **Flächenumsatz in den sieben Bürohochburgen strebt mit 2,9 Millionen Quadratmeter auf neuen Jahresrekordwert zu**
- **Ungebremster Leerstandsabbau lässt kurzfristig verfügbare Flächenreserve auf Vorjahresflächenumsatz zusammenschmelzen**
- **Spitzenmieten in Frankfurt wieder über 40 Euro pro Quadratmeter**

München, 4. Oktober 2017 – In den sieben nationalen Bürozentren setzte sich der Aufschwung auch im dritten Quartal 2017 mit großer Dynamik fort. Nach Angaben von Colliers International Deutschland wurden in den Monaten Januar bis September 2,9 Millionen Quadratmeter Bürofläche umgesetzt. Das sind sechs Prozent mehr als in der Vorjahresvergleichsperiode und 26 Prozent mehr als im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre.

Wolfgang Speer, Head of Office & Occupier Services bei Colliers International Deutschland: „Wie schon in den Vorquartalen dieses Jahres stellt das Ergebnis den höchsten Wert für den jeweiligen Vergleichszeitraum dar. Gestützt von einem ungewöhnlich langen und soliden Wirtschaftsaufschwung mit anhaltend positiver Beschäftigungsentwicklung ist das Vermietungsgeschehen in allen beobachteten Märkten bis auf weiteres hoch dynamisch.“

Berlin mit bestem Umsatzergebnis, Frankfurt mit höchsten Wachstumsraten

Berlin erzielte mit über 670.000 Quadratmetern den höchsten Flächenumsatz unter den TOP 7. Erneut wurden in der Hauptstadt bundesweit herausragende Großdeals abgeschlossen. Immer neue Firmen, vor allem aus der Kreativbranche, zieht es in die Stadt, aber auch ansässige Unternehmen expandieren und tragen zu dem neuen Umsatzrekord bei. So wurde das starke Vorjahresergebnis nochmals um 13 Prozent übertroffen.

Vergleichbar ist die Situation in **München**, wo mit 600.900 Quadratmetern neun Prozent mehr Bürofläche umgesetzt wurden als im Vorjahreszeitraum. Für den

größten Abschluss mit rund 13.000 Quadratmetern sorgte die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG. Insgesamt wurden 19 Verträge über 5.000 Quadratmetern in den ersten neun Monaten des Jahres unterzeichnet.

Hamburg folgt mit 441.000 Quadratmetern Flächenumsatz auf Platz 3, was einem Plus von rund 14 Prozent entspricht. Mit über 30.000 Quadratmetern war die Anmietung des Verlagshauses Gruner + Jahr in der HafenCity auch bundesweit einer der größten Abschlüsse des dritten Quartals.

Frankfurt konnte in den ersten neun Monaten dieses Jahres die größten Zuwächse gegenüber 2016 erzielen (plus 24 Prozent). Zu den rund 425.000 Quadratmetern Flächenumsatz trugen nur vier Mega-Deals über 10.000 Quadratmetern bei, was auf die Breite der Marktaktivitäten hindeutet. Innerstädtische Lagen, vor allem das Bankenviertel, stehen ganz oben auf der Suchliste der Nutzer. Der größte Abschluss wurde aber im Teilmarkt Kaiserlei registriert (Eigennutzung Hessische Landesbank, 27.500 Quadratmeter).

In **Düsseldorf** (259.000 Quadratmeter), **Köln** (245.000 Quadratmeter) und **Stuttgart** (224.000 Quadratmeter) lag das Umsatzvolumen recht nah beieinander. Auch diese Städte zeigten gegenüber dem langjährigen Durchschnitt eine positive Entwicklung, verglichen mit dem Vorjahresergebnis allerdings Rückgänge (minus 11 Prozent in Düsseldorf bzw. minus 14 Prozent in Köln und Stuttgart). Während in Köln diese Entwicklung auf den letztjährigen Großdeal des Zurich-Headquarters zurückzuführen ist, ist in der Schwabenmetropole vor allem der Mangel an nachfragegerechten Büroflächen deutlich spürbar.

Leerstandsreserve in TOP 7 nunmehr gleichauf mit letztjährigem Vermietungsvolumen

Die ungebremste Nachfrageentwicklung, der mit knapp drei Millionen Quadratmetern Neubauvolumen bis Ende 2019 eine weiterhin schwache Bautätigkeit gegenübersteht, führt zu einem fortgesetzten Abschmelzen der 3,9 Millionen Quadratmeter leerstehender Bürofläche - das entspricht genau dem Flächenumsatz in den sieben Bürohochburgen aus dem vergangenen Jahr. Die durchschnittliche Leerstandsquote liegt bei historisch niedrigen 4,3 Prozent.

Auf Standortebene betrachtet liegen **Berlin** mit 2,5 Prozent, **München** mit 2,4 Prozent und **Stuttgart** mit 2,1 Prozent deutlich unter dem Bundesschnitt.

Hamburg (4,7 Prozent) und **Köln** (4,8 Prozent) schneiden dagegen leicht überdurchschnittlich ab, wenngleich auch hier der für einen funktionsfähigen Markt geltende Schwellenwert von 5 Prozent mittlerweile unterschritten wurde. Diesem Wert nähert sich auch **Düsseldorf** zunehmend an (6,6 Prozent). Allein **Frankfurt** bleibt zweistellig mit 10,4 Prozent, wobei der Leerstandsabbau auch hier mit großer Dynamik voranschreitet.

Spitzenmieten in Frankfurt erstmals wieder deutlich über 40 Euro pro Quadratmeter

Die vermietetfreundlichen Marktbedingungen lassen sowohl Spitzen- wie auch Durchschnittsmieten über alle Standorte hinweg weiter wachsen. Größere Anmietungen in Projekten und hochpreisigen Gebäuden in zentraler Lage haben in **Frankfurt** binnen eines Quartals zu hohen Zuwächsen bei den Spitzenmieten geführt. So werden erstmals seit 2001 erstmals wieder Mieten von deutlich über 40 Euro pro Quadratmeter aufgerufen. Die Durchschnittsmiete liegt aktuell bei 19,20 Euro.

Im Vergleich dazu ist der Mietpreisanstieg in **Berlin** bereits über einen längeren Zeitraum zu beobachten und zeigt, wie beliebt die Bundeshauptstadt vor allem bei wachstumsstarken Branchen ist. Mittlerweile sind die Spitzenmieten bei 29,50 Euro, die Durchschnittsmiete bei 17,70 Euro angekommen.

In **München**, wo mit 35,50 Euro die zweithöchste Spitzenmiete unter den TOP 7 bezahlt wird, können Mietsteigerungen insbesondere im Stadtgebiet beobachtet werden. Die Durchschnittsmiete legte auf 16,70 Euro (plus 3 Prozent gegenüber dem Vorjahr) zu. Auch in **Köln** (plus 7 Prozent auf 12,50 Euro), **Stuttgart** (plus 6 Prozent auf 13,30 Euro), **Düsseldorf** (plus 3 Prozent auf 15,30 Euro) und **Hamburg** (plus 3 Prozent auf 15,30 Euro) waren es vor allem die Durchschnittsmieten, die von der hohen Nachfrage profitierten.

Ausblick: Jahresflächenumsatz von 3,5 Millionen Quadratmetern bleibt angesichts der Flächenengpässe Basisszenario

„Die Zeichen am deutschen Büovermietungsmarkt stehen weiter auf Wachstum. Der Zyklus ist mittlerweile in seiner dynamischsten Phase angekommen, die allerdings zunehmend durch angebotsseitige Engpässe ausgebremst wird. Vor diesem Hintergrund halten wir an unserer seit Jahresbeginn gestellten Prognose

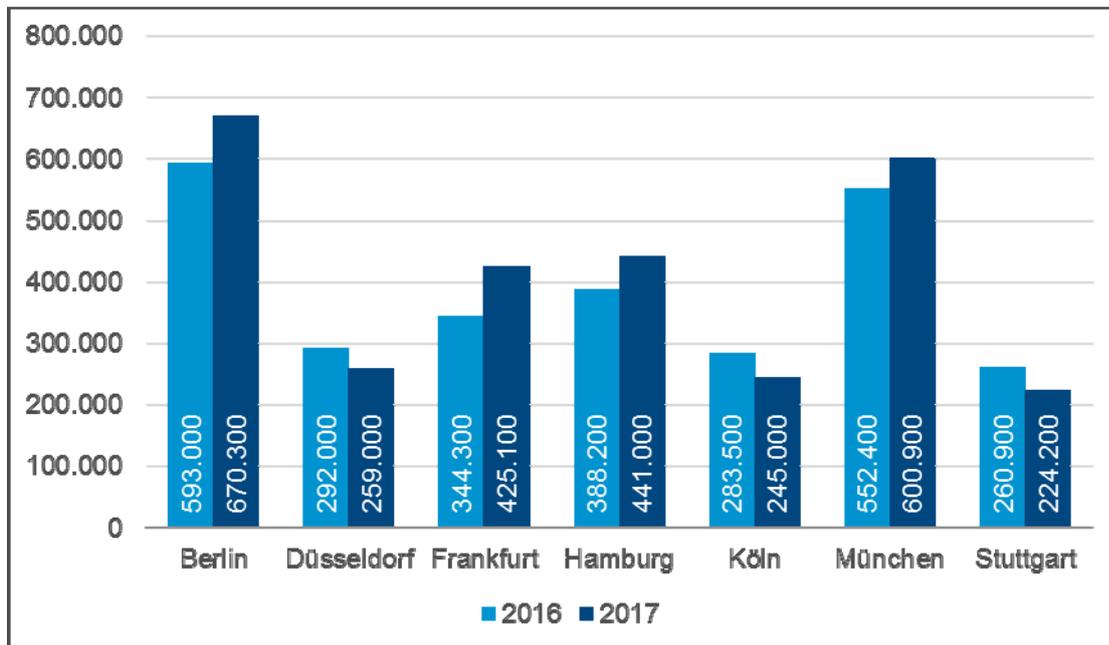
von 3,5 Millionen Quadratmeter Flächenumsatz fest, die wir als Mindest Erwartung zugrunde legen“, prognostiziert **Speer**.

Deutsche Büromärkte im Vergleich (jeweils Stand 3. Quartal)

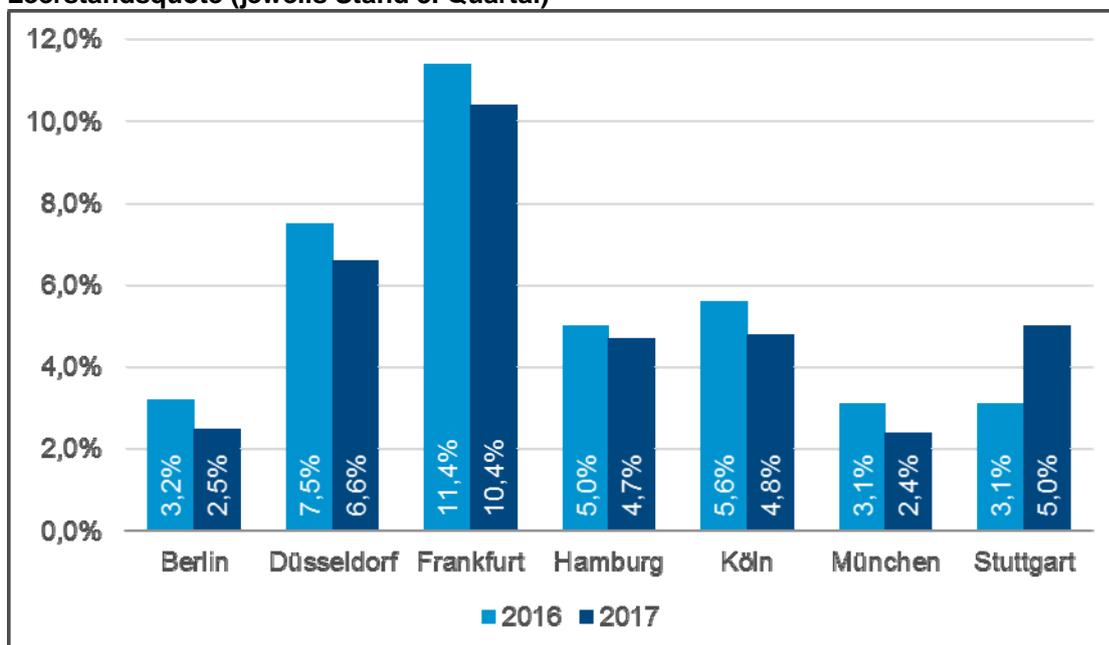
	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Flächenumsatz 2017 in m²	670.300	259.000	425.100	441.000	245.000	600.900	224.200
<i>Flächenumsatz 2016 in m²</i>	<i>593.000</i>	<i>292.000</i>	<i>344.300</i>	<i>388.200</i>	<i>283.500</i>	<i>552.400</i>	<i>260.900</i>
Veränderung	13,0 %	-11,3 %	23,5 %	13,6 %	-13,6 %	8,8 %	-14,1 %
Spitzenmiete 2017 in €/m²	29,50	26,50	41,00	26,00	21,50	35,50	24,00
<i>Spitzenmiete 2016 in €/m²</i>	<i>26,70</i>	<i>26,50</i>	<i>38,00</i>	<i>25,50</i>	<i>20,15</i>	<i>34,20</i>	<i>22,80</i>
Veränderung in %	10,5 %	0,0 %	7,9 %	2,0 %	6,7 %	3,8 %	5,3 %
Durchschnittsmiete 2017 in €/m²	17,70	15,30	19,20	15,30	12,50	16,70	13,40
<i>Durchschnittsmiete 2016 in €/m²</i>	<i>16,10</i>	<i>14,80</i>	<i>18,00</i>	<i>14,90</i>	<i>11,65</i>	<i>16,20</i>	<i>12,60</i>
Veränderung	9,9 %	3,4 %	6,7 %	2,7 %	7,3 %	3,1 %	6,3 %
Flächenleerstand 2017 in m²	475.000	498.000	1.201.800	643.000	375.000	553.300	168.200
<i>Flächenleerstand 2016 in m²</i>	<i>590.000</i>	<i>570.000</i>	<i>1.320.200</i>	<i>670.000</i>	<i>435.000</i>	<i>713.145</i>	<i>239.000</i>
Leerstandsrate	2,5 %	6,6 %	10,4 %	4,7 %	4,8 %	2,4 %	2,1 %

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

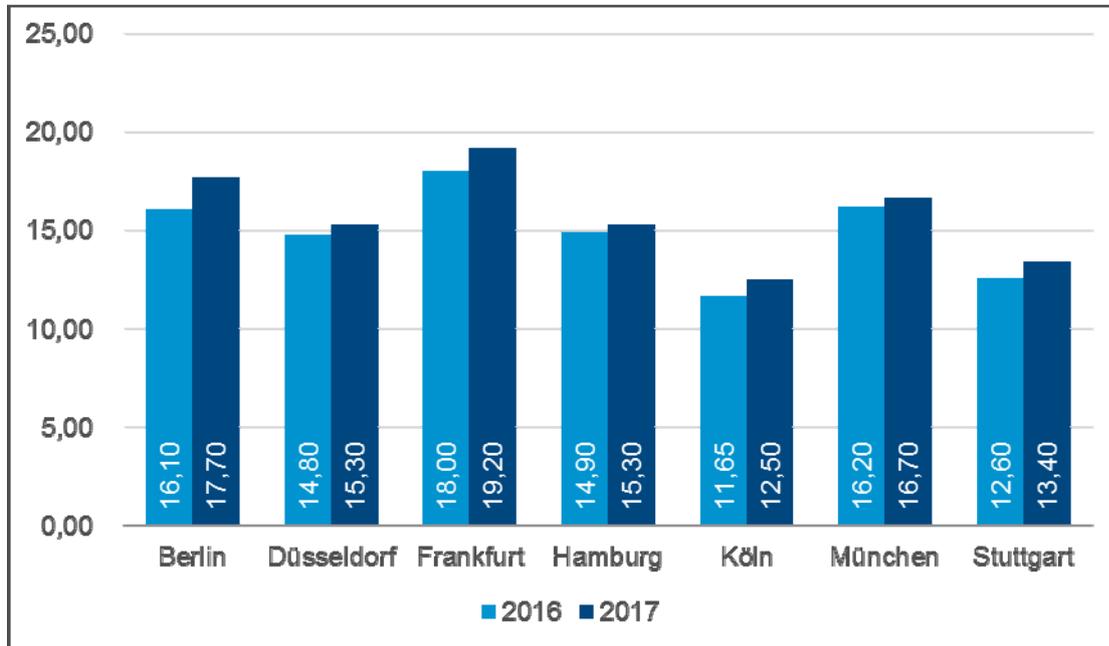
Büroflächenumsatz in m² (jeweils Stand 3. Quartal)



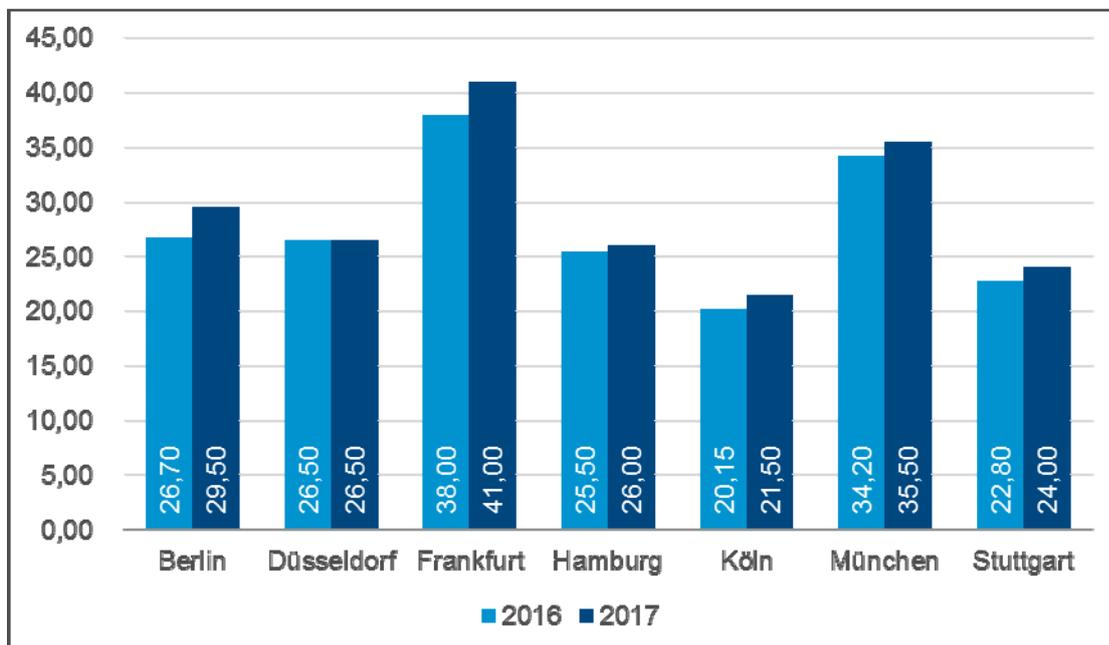
Leerstandsquote (jeweils Stand 3. Quartal)



Durchschnittsmiete in €/m² (jeweils Stand 3. Quartal)



Spitzenmiete in €/m² (jeweils Stand 3. Quartal)





Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, 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: CIGI) 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:

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