



Pressemitteilung

Colliers International: Anhaltender Aufschwung am deutschen Bürovermietungsmarkt beschert neuen Flächenumsatzrekord mit erstmals über 4 Millionen Quadratmetern

- **Flächenumsatz aller sieben Bürohochburgen stellen mit knapp 4,2 Millionen Quadratmetern erneut Vorjahresrekord um 6 Prozent ein**
- **Leerstandsquote steht zum Jahresende nur knapp vor Unterschreitung der 4-Prozent-Marke**
- **Mieten steigen allerorts, am stärksten in Berlin**
- **Erneut 3,5 Millionen Quadratmeterumsatz für 2018 erwartet**

München, 4. Januar 2018 – Nach Angaben von Colliers International wurden 2017 in allen sieben Bürozentren des Landes erstmals mehr als 4 Millionen Quadratmeter Bürofläche umgesetzt. Das sind 6 Prozent mehr als beim letztjährigen Rekordergebnis von 3,9 Millionen Quadratmetern. Der Zehnjahresdurchschnitt wurde um 31 Prozent überschritten.

Wolfgang Speer, Head of Office & Occupier Services bei Colliers International Deutschland: „Bereits zu Jahresbeginn waren wir bei unserer Prognose von einem erneut überdurchschnittlich starken Umsatzergebnis ausgegangen, der neuerliche Rekordwert zu Jahresende war schon anhand der starken Quartalsergebnisse im Laufe des Jahres immer wahrscheinlicher geworden. Rückenwind kam von dem nun schon im achten Jahr anhaltenden Wirtschaftsaufschwung und dem kontinuierlichen Beschäftigtenaufbau. Alle untersuchten Metropolen partizipierten von der Boomphase und schnitten im 10-Jahres-Vergleich überdurchschnittlich ab.“

Berlin mit Allzeithoch, München und Frankfurt mit höchsten Flächenumsätzen seit Jahrtausendwende

München stand mit einem Flächenumsatz von über 980.000 Quadratmetern, dem höchsten seit der Jahrtausendwende, an der Spitze der sieben deutschen Bürohochburgen. Umsatztreiber waren in diesem Jahr vor allem zahlreiche Eigennutzer wie BMW, die allein mit der Erweiterung des Forschungs- und

Innovationszentrums (FIZ Future) und des Neubaus in Freimann rund 150.000 Quadratmeter Bürofläche belegten.

Berlin erzielte mit insgesamt 937.000 Quadratmetern ein Allzeithoch und festigt damit seine Position als einer der beliebtesten Standorte für Büronutzer bundesweit. Großdeals der öffentlichen Verwaltung, des Handels und von Coworking-Anbietern trugen zu diesem Ergebnis bei.

Eine breite Nachfrage sorgte in **Frankfurt** für einen Flächenumsatz, der erstmals seit 2000 wieder über 700.000 Quadratmetern lag. Die hohe Aktivität im Bankensektor wurde unter anderem auch durch einen Großabschluss der Bundesbank (Interimsanmietung) im Frankfurter Büro Center FBC über fast 45.000 Quadratmeter begünstigt. Daneben gab es nur drei weitere Deals mit einem Volumen zwischen 20.000 und 30.000 Quadratmetern, was auf die Dynamik und Breite der Vermietungsaktivitäten hindeutet.

Auf Platz vier konnte sich **Hamburg** mit über 620.000 Quadratmetern behaupten. Auch wenn die Top-Abschlüsse der Universität Hamburg, des Verlagshauses Gruner + Jahr und von Olympus mit jeweils über 15.000 Quadratmetern in den Vorquartalen registriert wurden, konnte ein starkes Abschlussquartal aufgrund zahlreicher Anmietungen, vor allem im Bereich zwischen 2.000 und 5.000 Quadratmetern erreicht werden.

Es gab aber auch einige Städte, die trotz überdurchschnittlicher Flächenumsätze im langjährigen Vergleich hinter ihr Vorjahresresultat zurückfielen. Das galt insbesondere für **Stuttgart**, das mit 270.000 Quadratmetern ein Minus von 38 Prozent gegenüber dem Ausnahmejahr 2016 und damit auch das niedrigste Ergebnis unter den TOP 7 einfuhr. Grund dafür ist vor allem die dramatische Angebotsverknappung am Standort, die der hohen Nachfrage nicht gerecht wird. Die beiden größten Abschlüsse des Jahres mit jeweils rund 11.000 Quadratmetern wurden von Daimler und dem Beratungsunternehmen CMS Hasche Sigle im dritten Quartal getätigt.

Auch bei **Köln** erklärt sich der Rückgang des Flächenumsatzes binnen Jahresfrist um 21 Prozent auf ein außerordentlich starkes Vorjahresergebnis, das durch den Großabschluss der Zurich-Versicherung in 2016 mit über 60.000 Quadratmetern zustande kam. Gleichwohl wurden respektable 300.000 Quadratmeter Bürofläche angemietet. In diesem Jahr war unter anderem der Mietvertrag mit einer

Bundesbehörde von 19.000 Quadratmetern größte und wurde bereits in der ersten Jahreshälfte abgeschlossen.

In der Nachbarstadt **Düsseldorf** fiel mit über 330.000 Quadratmetern Flächenumsatz der Rückgang gegenüber dem Vorjahr mit rund neun Prozent deutlich moderater aus. Mit nur einem Deal in der Größenordnung von 20.000 Quadratmetern (Anmietung HSBC im Teilmarkt Linksrheinisch) deutet auch dieses Ergebnis auf die gute Konstitution des Büovermietungsmarktes hin.

Leerstand geringer als diesjähriger Flächenumsatz

Der Leerstandsabbau setzte sich an allen Standorten auch im siebten Jahr in Folge mit hohem Tempo fort. Ende Dezember war die kurzfristig verfügbare Flächenreserve von unter 3,7 Millionen Quadratmetern damit erstmalig geringer als der Flächenumsatz des Gesamtjahres. Die Leerstandsquote ist mittlerweile bei 4,1 Prozent angekommen, 80 Basispunkte unter dem Vorjahreswert.

Besonders stark schmolzen die Leerstände in **Frankfurt, Berlin** und **Stuttgart** ab. So war die Leerstandsquote nach einem Rückgang von 160 Basispunkten in der Mainmetropole mit 9,6 Prozent erstmalig seit 2002 wieder einstellig. Immerhin beläuft sich die kurzfristige Flächenverfügbarkeit am Markt auf 1,1 Millionen Quadratmeter und bleibt damit die höchste unter den TOP 7-Städten.

In **Berlin** und **Stuttgart** sorgte ein Rückgang von einem Prozentpunkt binnen Jahresfrist für die deutschlandweit niedrigsten Leerstandsrate mit 2 bzw. 2,1 Prozent. Damit waren zum Jahresende in der Bundeshauptstadt gerade einmal 390.000 Quadratmeter Bürofläche vakant, in der Schwabenmetropole nur rund 165.000 Quadratmeter.

Auch in **München** stellte die Flächenreserve von 536.000 Quadratmetern bzw. 2,4 Prozent Leerstand für Büronutzer vor allem bei der Suche nach innerstädtischen, modernen Flächen eine zunehmend größere Herausforderung dar. Selbst **Köln** und **Hamburg** verfügten mit Leerstandsrate von 4,0 bzw. 4,5 Prozent nicht mehr über die für ein Marktgleichgewicht benötigte Fluktuationsreserve von 5 Prozent. In **Düsseldorf** war die Gesamtsituation mit 7,0 Prozent Leerstandsrate noch etwas entspannter, aber auch hier schritt der Leerstandsabbau unaufhörlich voran.

„In den folgenden beiden Jahren werden lediglich rund 2,5 Millionen Quadratmeter projektierte Neubauf Flächen dem Markt zugeführt, was angesichts der ungebremsst hohen Nachfrage angebotsseitig keine wesentliche Entspannung an den ausgeprägten Mietermärkten bringen dürfte. Dies treibt auch die Mieten weiter in die Höhe oder lässt sie auf hohem Niveau verharren“, berichtet **Speer**.

Mieten fast allerorts weiter gestiegen

Wie schon im Vorjahr ist in **Berlin** eine Mietpreissteigerung besonderen Ausmaßes zu beobachten. Als Spitzenmiete wurden zum Jahresende 31,30 Euro pro Quadratmeter bestätigt, fast 10 Prozent mehr als noch im Dezember 2016. Damit ist die Spreemetropole nach **München** (35,60 Euro) und **Frankfurt** (41,00 Euro) nun die dritte TOP 7 Stadt, die Spitzenmieten jenseits der 30-Euro-Marke aufruft.

In **Berlin** wurden mehr als ein Drittel des Flächenumsatzes im Segment über 20,00 Euro pro Quadratmeter angemietet. Dementsprechend stiegen die Durchschnittsmieten deutlich um 18 Prozent auf 19,15 Euro und nähern sich damit dem Niveau **Frankfurts** von 20,00 Euro an. Auch bei den Spitzenmieten liegt die Bankenmetropole deutschlandweit an erster Stelle. Im zweiten Halbjahr 2017 wurde erstmals seit 2001 die 40,00-Euro-Marke wieder durchbrochen. Diese lag bei 41,00 Euro pro Quadratmeter.

In **München** stieg vor allem die Durchschnittsmiete deutlich auf 17,30 Euro pro Quadratmeter (plus 8 Prozent). Die Isarmetropole lag damit deutlich vor **Hamburg** und **Düsseldorf** (jeweils 15,40 Euro pro Quadratmeter), **Stuttgart** (13,40 Euro pro Quadratmeter) und **Köln** (12,90 Euro pro Quadratmeter), die im Jahresverlauf moderate Anstiege zwischen 2 Prozent in Hamburg und 3,4 Prozent in Düsseldorf verbuchten.

Ausblick: Boom am Bürovermietungsmarkt setzt sich 2018 fort

Das große Bild am Bürovermietungsmarkt bleibt 2018 unverändert. Aufgrund der anhaltend robusten Fundamentaldaten der deutschen Wirtschaft, die zunehmend durch einen breiten Aufschwung in Europa getragen werden und sich – noch stärker als 2017 – in Unternehmensinvestitionen niederschlagen werden, bleibt das Umfeld für eine ungebrochen hohe Büroflächennachfrage äußerst günstig. Zahlreiche Frühindikatoren der Wirtschaft wie der ifo Geschäftsklimaindex weisen mit ihren Höhenflügen auf historischem Niveau darauf hin.



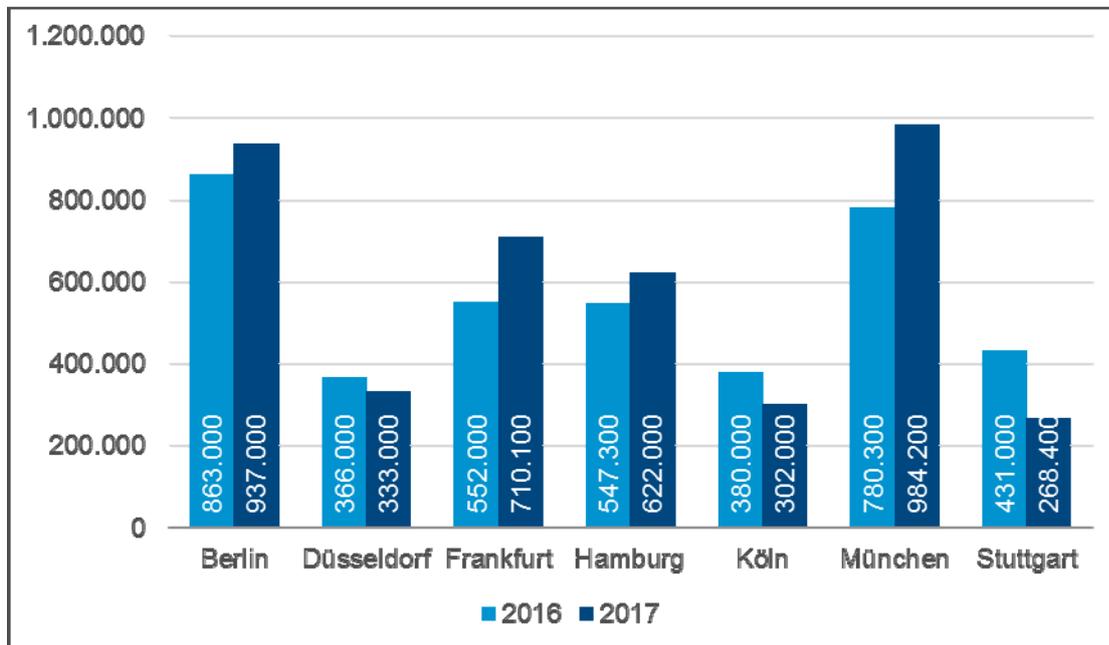
Damit einhergehend setzt sich aber auch der Trend eines sich dramatisch verknappendem Flächenangebots fort. „Ich bin sicher, dass wir schon bald in Städten wie Berlin und Stuttgart Leerstandsraten von unter 2 Prozent sehen“, ist sich **Speer** sicher. Ein Ausweichen auf periphere Standorte in den deutschen Bürozentren bzw. die Anmietung in Projektentwicklungen sei schon jetzt die Folge. Auch B- und C-Städte in der Umgebung der sieben TOP-Märkte würden in Zukunft stärker von dieser Situation profitieren. „Dennoch bleiben die Innenstadtlagen der A-Städte ganz oben auf der Wunschliste der Nutzer, da ein attraktives urbanes Arbeitsumfeld angesichts zunehmend schwieriger werdender Mitarbeiterrekrutierung einen immer höheren Stellenwert bekommt. In der Summe dieser Entwicklungen halten wir für 2018 einen wiederholt starken Flächenumsatz von bis zu 3,5 Millionen Quadratmetern für realistisch“, prognostiziert **Speer**.

Deutsche Büromärkte im Vergleich (jeweils Stand 4. Quartal)

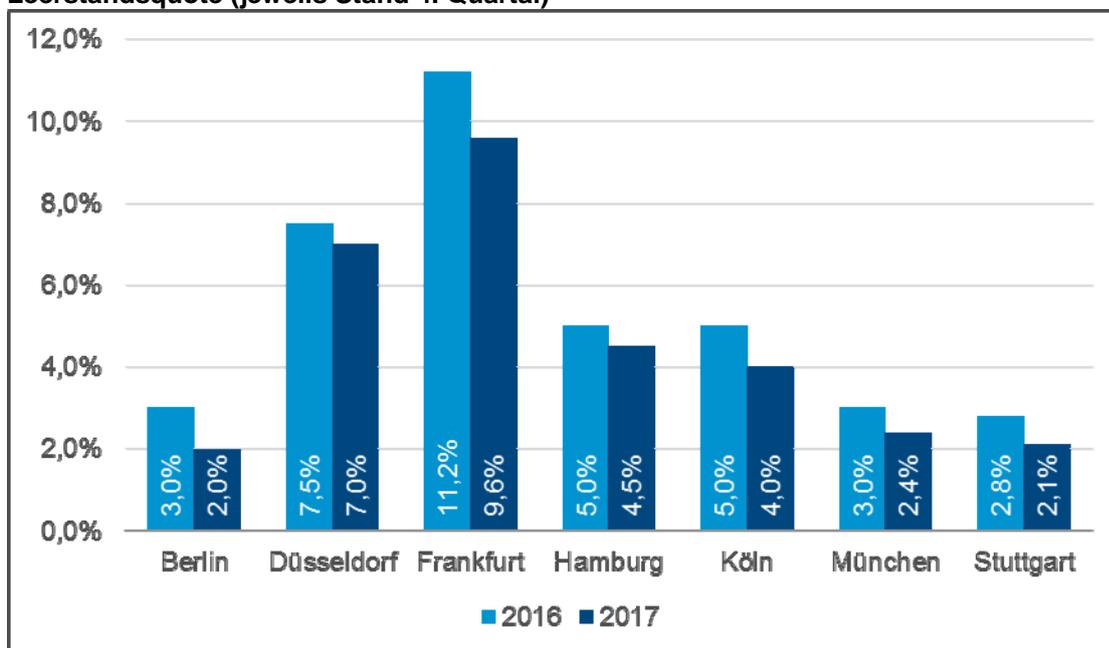
	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Flächenumsatz 2017 in m²	937.000	333.000	710.100	622.000	302.000	984.200	268.400
<i>Flächenumsatz 2016 in m²</i>	<i>863.000</i>	<i>366.000</i>	<i>552.000</i>	<i>547.300</i>	<i>380.000</i>	<i>780.000</i>	<i>431.000</i>
Veränderung	8,6 %	-9,0 %	28,6 %	13,6 %	-20,5 %	26,1 %	-37,7 %
Spitzenmiete 2017 in €/m²	31,30	27,00	41,00	26,00	21,50	35,60	24,30
<i>Spitzenmiete 2016 in €/m²</i>	<i>28,50</i>	<i>26,50</i>	<i>37,50</i>	<i>26,00</i>	<i>21,00</i>	<i>35,00</i>	<i>23,00</i>
Veränderung in %	9,8 %	1,9 %	9,3 %	0,0 %	2,2 %	1,7 %	5,7 %
Durchschnittsmiete 2017 in €/m²	19,15	15,40	20,00	15,40	12,90	17,30	13,40
<i>Durchschnittsmiete 2016 in €/m²</i>	<i>16,30</i>	<i>14,90</i>	<i>18,70</i>	<i>15,10</i>	<i>11,85</i>	<i>16,00</i>	<i>13,00</i>
Veränderung	17,5 %	3,4 %	7,0 %	2,0 %	8,9 %	8,1 %	3,1 %
Flächenleerstand 2017 in m²	390.000	532.400	1.104.700	625.000	300.000	535.900	164.600
<i>Flächenleerstand 2016 in m²</i>	<i>567.000</i>	<i>575.700</i>	<i>1.288.600</i>	<i>677.000</i>	<i>390.000</i>	<i>688.200</i>	<i>219.000</i>
Leerstandsrate	2,0 %	7,0 %	9,6 %	4,5 %	4,0 %	2,4 %	2,1 %

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

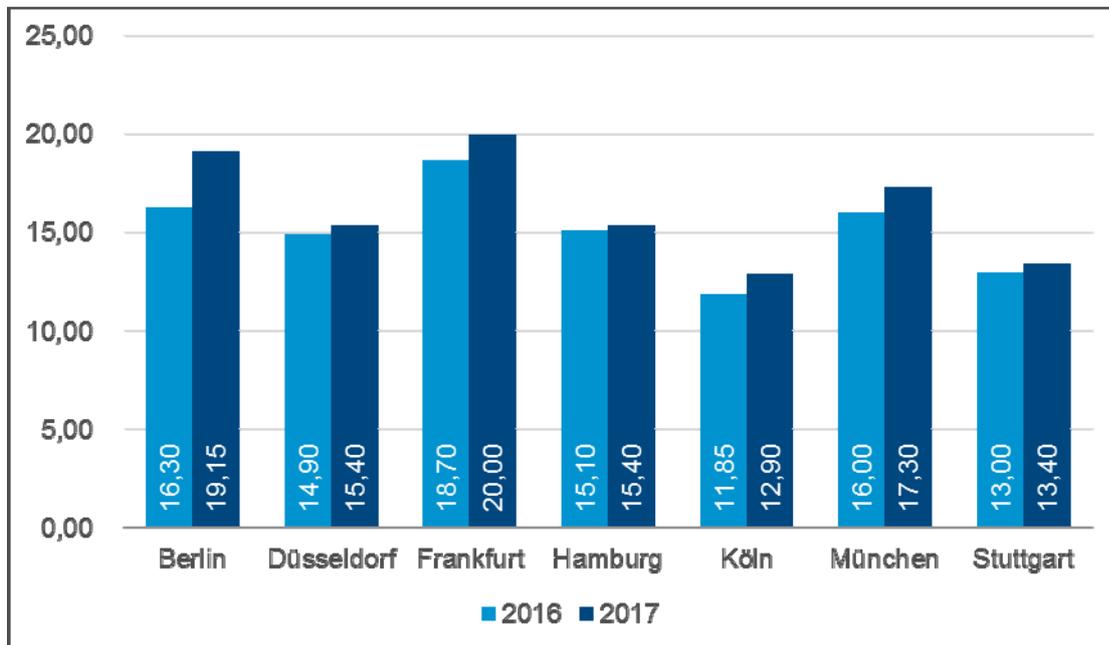
Büroflächenumsatz in m² (jeweils Stand 4. Quartal)



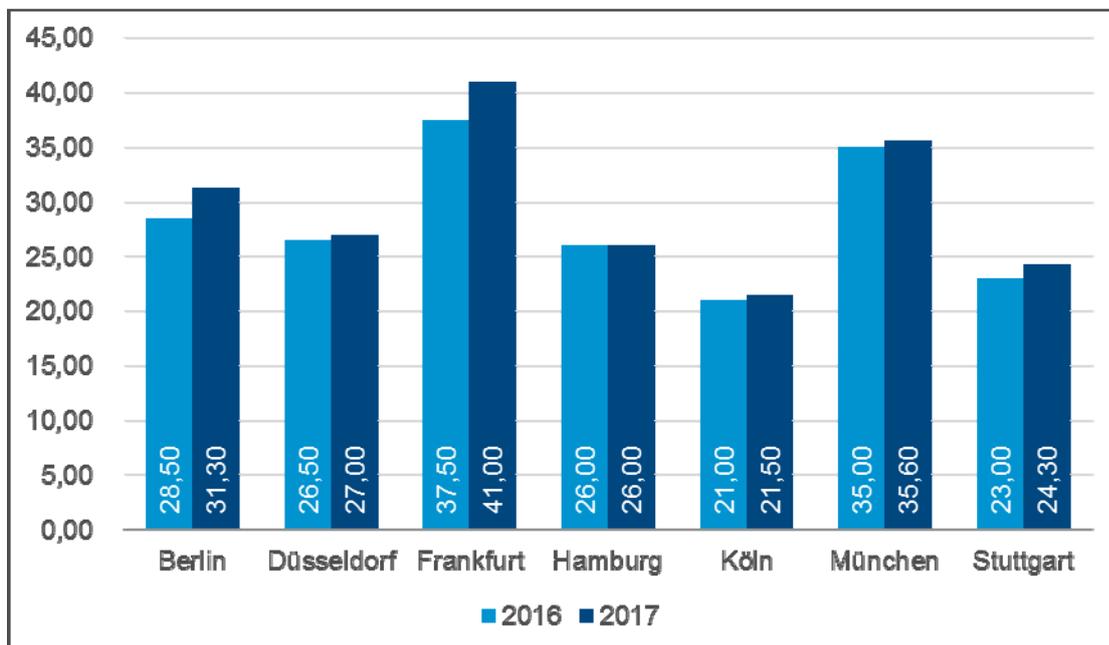
Leerstandsquote (jeweils Stand 4. Quartal)



Durchschnittsmiete in €/m² (jeweils Stand 4. Quartal)



Spitzenmiete in €/m² (jeweils Stand 4. 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