

Pressemitteilung

Colliers International: Erneut starker Jahresauftakt am deutschen Bürovermietungsmarkt

- **Flächenumsatz in den sieben Bürohochburgen mit 928.000 Quadratmetern nur knapp hinter Vorjahresrekord**
- **Leerstand am Ende des ersten Quartals unter vier Prozent angekommen**
- **Mieten konsolidieren sich auf hohem Niveau**

München, 5. April 2018 – Der Aufschwung in den sieben größten Bürozentren des Landes bleibt auch zu Jahresbeginn 2018 dynamisch. Nach Angaben von Colliers International Deutschland wurden in den ersten drei Monaten rund 928.000 Quadratmeter Büroflächen umgesetzt. Damit blieb die Vermietungsleistung nur um 3,3 Prozent hinter dem 10-Jahresrekord aus dem ersten Quartal 2017 zurück. Der Durchschnitt der letzten zehn Jahre wurde um knapp ein Drittel übertroffen.

Wolfgang Speer, Head of Office & Occupier Services bei Colliers International Deutschland: „Die konjunkturelle Hochphase mit BIP-Wachstumsraten von deutlich über 2 Prozent pro Jahr hält den Prognosen der meisten Wirtschaftsforschungsinstitute zufolge bis in das nächste Jahr hinein an – und damit die Büroflächennachfrage weiter auf Trab. Die immer noch anhaltende Niedrigzinsphase ermöglicht Unternehmen zusätzlich äußerst günstige Investitionsbedingungen, die auch für zusätzliche Personal- und Flächenausstattung zur Verfügung stehen. Lediglich der auf Vollbeschäftigung zusteuernde Arbeitsmarkt könnte mittelfristig die Expansionsstrategien der Unternehmen begrenzen und damit die Flächennachfrage in der Dynamik bremsen.“

München und Berlin starten erneut mit über 200.000 Quadratmetern Flächenumsatz in das Jahr

München und **Berlin** legten mit einem Flächenumsatz deutlich über der 200.000-Quadratmeter-Marke einen beeindruckenden Jahresstart hin. Die bayerische Landeshauptstadt bleibt mit rund 238.000 Quadratmetern nur um rund 8 Prozent

hinter dem Allzeithoch des Vorjahresquartals zurück und liegt nach den ersten drei Monaten des Jahres an der Spitze der sieben deutschen Bürozentren. Dazu trugen insbesondere Großabschlüsse bei, vier davon allein in der Kategorie über 10.000 Quadratmeter. Die Spreemetropole erzielte mit 213.000 Quadratmetern den höchsten je registrierten Jahresauftakt und überstieg somit den Rekordwert aus dem Vorjahr um weitere 12 Prozent.

Das größte Plus beim Flächenumsatz verbuchte **Frankfurt** mit knapp 30 Prozent, das vor allem von den Größenklassen bis 1.000 Quadratmeter bzw. zwischen 2.000 und 5.000 Quadratmetern getragen wurden. Wie in Berlin wurde auch in der Bankenstadt mit knapp 160.000 Quadratmetern ein neuer Flächenumsatzrekord in einem ersten Quartal erzielt. Den gleichen Erfolg konnte **Stuttgart** mit einem Umsatz von über 91.000 Quadratmetern verbuchen. In der Schwabenmetropole wurde die deutschlandweit größte Anmietung des Quartals registriert, die mit 50.000 Quadratmeter zugleich mehr als die Hälfte des Stuttgarter Quartalsergebnisses ausmachte. Dabei handelt es sich um eine für den Standort typische Eigennutzeranmietung der Firma Robert Bosch.

Rund ein Drittel unter dem starken Vorjahresergebnis lagen die Flächenumsätze in **Hamburg** (102.000 Quadratmeter) und **Düsseldorf** (74.000 Quadratmeter). Während an der Elbe der größte Vertragsabschluss, eine Interimsanmietung der Signal Iduna, immerhin 10.000 Quadratmeter betrug, gab es am Rhein keinen Großabschluss über 5.000 Quadratmetern. Die Nachbarstadt **Köln** wies im Beobachtungszeitraum mit rund 50.000 Quadratmetern den kleinsten Flächenumsatz unter den TOP 7 aus, der dem Vorjahresniveau entsprach.

TOP 7 mit Leerstandsrate unter 4 Prozent, Berlin unter 2 Prozent

Entsprechend der überdurchschnittlichen Flächennachfrage setzte sich der Leerstandsabbau über den Jahreswechsel fort und hat über alle sieben Bürohochburgen aggregiert einen Stand von unter 4 Prozent erreicht. Nur noch 3,5 Millionen Quadratmeter stehen zum sofortigen Bezug zur Verfügung.

Speer: „Von den in den nächsten drei Jahren hinzukommenden 3,7 Millionen Quadratmetern Neubaufäche sind schon jetzt mehr als die Hälfte vorvermietet. Eingeschränkte Flächenverfügbarkeit wird somit auch bis auf Weiteres das marktbeherrschende Thema bleiben. Dabei ist es nur scheinbar paradox, dass sich trotz des sehr niedrigen Leerstands mit wenig verfügbaren Flächen der

Flächenumsatz auf immer neue Rekordwerte schraubt.“ Eine Erklärung für dieses Phänomen ist in großflächigen Anmietungen zu sehen, die zunehmend in Projektenentwicklungen realisiert werden. Das trifft so beispielsweise auf alle TOP 3-Anmietungen des vergangenen Quartals zu, die in Stuttgart mit 50.000 Quadratmetern durch Bosch, in Frankfurt mit 24.000 Quadratmetern durch die Frankfurter Allgemeine Zeitung und in München mit 23.000 Quadratmetern durch die Landeshauptstadt getätigt wurden. Solche Vertragsabschlüsse erhöhen den Flächenumsatz vielerorts beträchtlich, haben aber keine Auswirkungen auf den Leerstand. Zum Leerstand zählen per Definition bekanntlich nur die Flächenreserven, die innerhalb der nächsten drei Monate verfügbar sind.

In **Berlin**, wo die Leerstandsrate von 2 Prozent zu Jahresbeginn 2018 deutlich unterschritten wurde, wird mittlerweile fast der komplette großvolumige Flächenbedarf aus Projektentwicklungen gedeckt und ermöglicht so gleichzeitig die stetige Ausweitung der Vermietungsergebnisse. Die vergleichsweise hohen Baulandreserven der Stadt werden auch in den nächsten Jahren eine vorteilhafte angebotsseitige Grundlage für hohe Vermietungsaktivitäten sein.

Auch in **Stuttgart** und **München**, wo der Leerstand Ende März bei 2,1 Prozent bzw. 2,5 Prozent lag, sichern sich Mieter Flächen immer weiter vor dem Bezugszeitpunkt, sowohl bei Projekten in Bau als auch bei Bestandsobjekten, die perspektivisch frei werden. Das Ausweichen auf Bestandsflächen in Teilmärkten am Stadtrand bzw. im Umland der TOP 7 ist eine weitere Strategie flächensuchender Unternehmen, wie sie auch in **Köln** und **Hamburg** beobachtet werden kann. Hier betragen die aktuellen Leerstandsdaten 3,9 Prozent bzw. 4,3 Prozent.

In **Frankfurt** und **Düsseldorf** ist der Nachfrageüberhang vergleichsweise geringer. Die Leerstandsreserven schmelzen zwar auch hier weiter ab, bewegen sich mit 8,9 Prozent bzw. 7,3 Prozent auf einem noch unkritischen Niveau. An beiden Standorten herrschen noch nicht in allen Größen- und Preissegmenten marktlimitierende Verknappungen vor.

„Zudem sind vielerorts natürlich auch noch ‘Reserven’ in den Bestandsflächen vorhanden, die mit neuen und effizienteren Arbeitsplatzkonzepten entsprechend Raum für Nutzer bieten können. Diese Möglichkeiten sehen die meisten Mieter und auch Vermieter häufig nicht. Es ist aber eine Chance, der Flächenknappheit zu entgegnen“, ergänzt **Speer**.

Mietniveau über den Jahreswechsel auf konstant hohem Niveau stabil, Berlin weiter mit ungebremsen Wachstum

Angesichts der vorherrschenden Flächenknappheit verharrten die Mieten an den meisten Standorten auf dem Ende 2017 erreichten hohen Niveau. Nach spürbaren Mietpreisanstiegen im Vorjahr waren in den vergangenen drei Monaten lediglich in **Berlin** erneut deutliche Mietpreisanstiege zu verzeichnen. Insgesamt haben sich in der Hauptstadt binnen Jahresfrist die Durchschnittsmieten um ein Viertel von 16,50 Euro pro Quadratmeter auf 20,35 Euro pro Quadratmeter erhöht und damit erstmals **Frankfurt** von seiner nationalen Spitzenposition abgelöst. Hier werden nach signifikantem Wachstum im Vorjahr Durchschnittsmieten von 20,00 Euro pro Quadratmeter aufgerufen. **München** liegt mit 17,50 Euro auf Rang 3.

Bei den Spitzenmieten liegt die Bankenmetropole weiterhin vorne mit 41,00 Euro pro Quadratmeter, gefolgt von **München** mit 35,70 Euro und **Berlin** mit 31,70 Euro. **Düsseldorf** (27,00 Euro) führt mit **Hamburg** (26,00 Euro) das preisliche Mittelfeld der TOP 7 an. Die überwiegende Vermietung aus dem Bestand heraus hat das Preisniveau während der letzten zwölf Monate kaum befeuert (+ 1,9 Prozent bzw. 0 Prozent) - im Gegensatz zur Bundeshauptstadt, wo mit 10,5 Prozent die höchste Steigerung der Spitzenmieten unter anderem wegen der erfolgreichen Vermarktung von Neubauflächen erzielt wurde. Mehr als 40 Prozent des Umsatzvolumens wurden in der höchsten Mietpreiskategorie von über 20,00 Euro abgeschlossen.

Stuttgart und **Köln** liegen am unteren Ende der Mietpreisskala mit 24,20 Euro bzw. 21,50 Euro bei den Spitzenmieten und 13,50 Euro bzw. 13,00 Euro bei den Durchschnittsmieten.

Ausblick: Wiederholt überdurchschnittlicher Flächenumsatz von über 3,5 Millionen Quadratmetern für 2018 erwartet

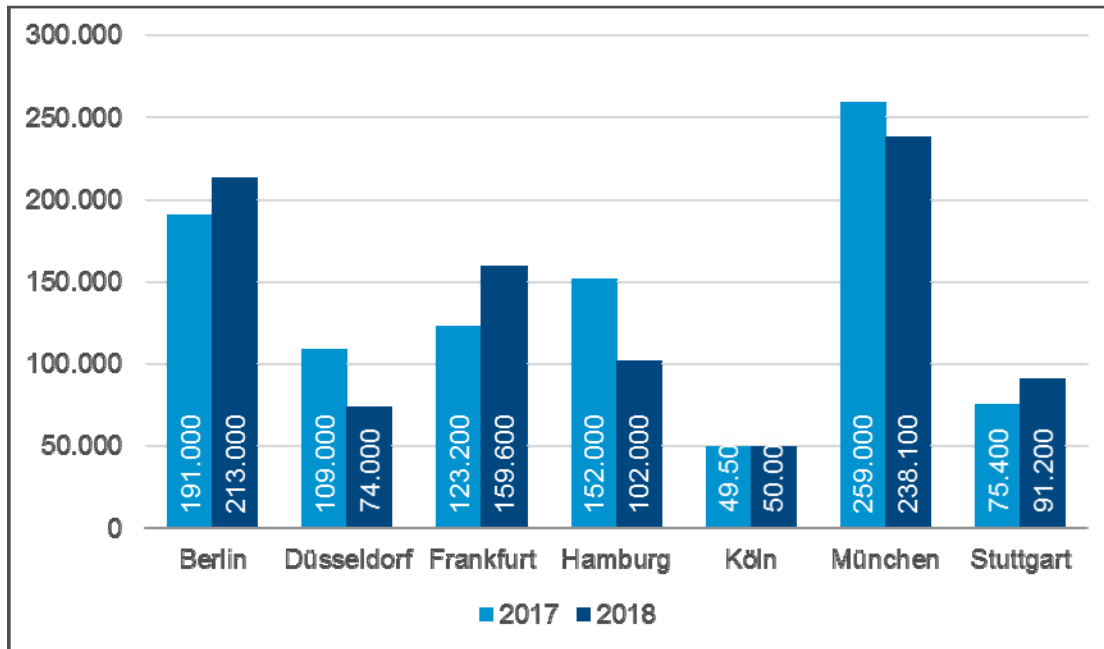
„Das Jahr 2018 begann ähnlich erfolgreich wie das Vorjahr und unter denselben positiven Rahmenbedingungen, nämlich einer krisenresistenten, auf dem Höhepunkt befindlichen Konjunktur und einem robusten Arbeitsmarkt. Lediglich die drastische Angebotsverknappung nehmen wir zum Anlass, den Flächenumsatz des Gesamtjahres momentan auf 3,5 Millionen Quadratmeter zu prognostizieren - ein Wert deutlich über dem langjährigen Durchschnitt, aber unter dem 10-Jahresrekord von über 4 Millionen Quadratmetern aus 2017“, so **Speer**.

Deutsche Büromärkte im Vergleich (jeweils Stand 1. Quartal)

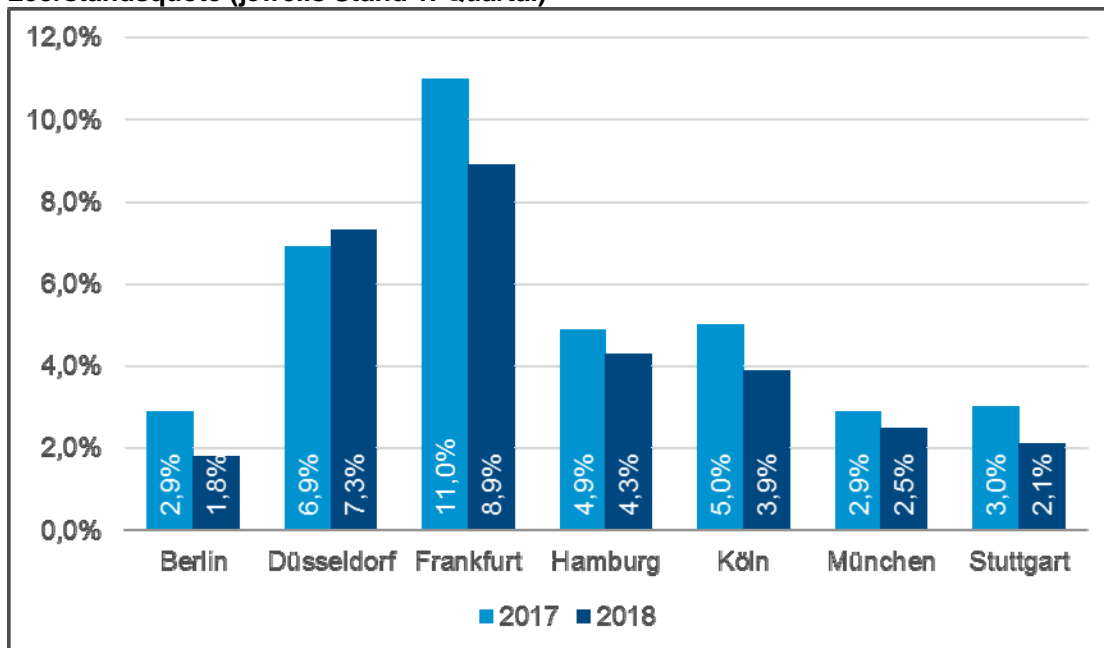
	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Flächenumsatz 2018 in m²	213.000	74.000	159.600	102.000	50.000	238.100	91.200
<i>Flächenumsatz 2017 in m²</i>	<i>191.000</i>	<i>109.000</i>	<i>123.200</i>	<i>152.000</i>	<i>49.500</i>	<i>259.000</i>	<i>75.400</i>
Veränderung	11,5 %	-32,1 %	29,5 %	-32,9 %	1,0 %	-8,1 %	21,0 %
Spitzenmiete 2018 in €/m²	31,70	27,00	41,00	26,00	21,50	35,70	24,20
<i>Spitzenmiete 2017 in €/m²</i>	<i>28,70</i>	<i>26,50</i>	<i>37,50</i>	<i>26,00</i>	<i>21,00</i>	<i>35,50</i>	<i>23,00</i>
Veränderung in %	10,5 %	1,9 %	9,3 %	0,0 %	2,4 %	0,6 %	5,2 %
Durchschnittsmiete 2018 in €/m²	20,35	15,20	20,00	15,40	13,00	17,50	13,50
<i>Durchschnittsmiete 2017 in €/m²</i>	<i>16,50</i>	<i>14,90</i>	<i>18,70</i>	<i>15,30</i>	<i>11,90</i>	<i>16,00</i>	<i>13,00</i>
Veränderung	23,3 %	2,0 %	7,0 %	0,7 %	9,2 %	9,4 %	3,8 %
Flächenleerstand 2018 in m²	350.000	543.300	1.024.800	595.000	303.000	565.000	168.200
<i>Flächenleerstand 2017 in m²</i>	<i>551.000</i>	<i>530.700</i>	<i>1.257.700</i>	<i>671.100</i>	<i>390.000</i>	<i>662.400</i>	<i>232.200</i>
Leerstandsrate	1,8 %	7,3 %	8,9 %	4,3 %	3,9 %	2,5 %	2,1 %

Quellen: Colliers International Deutschland

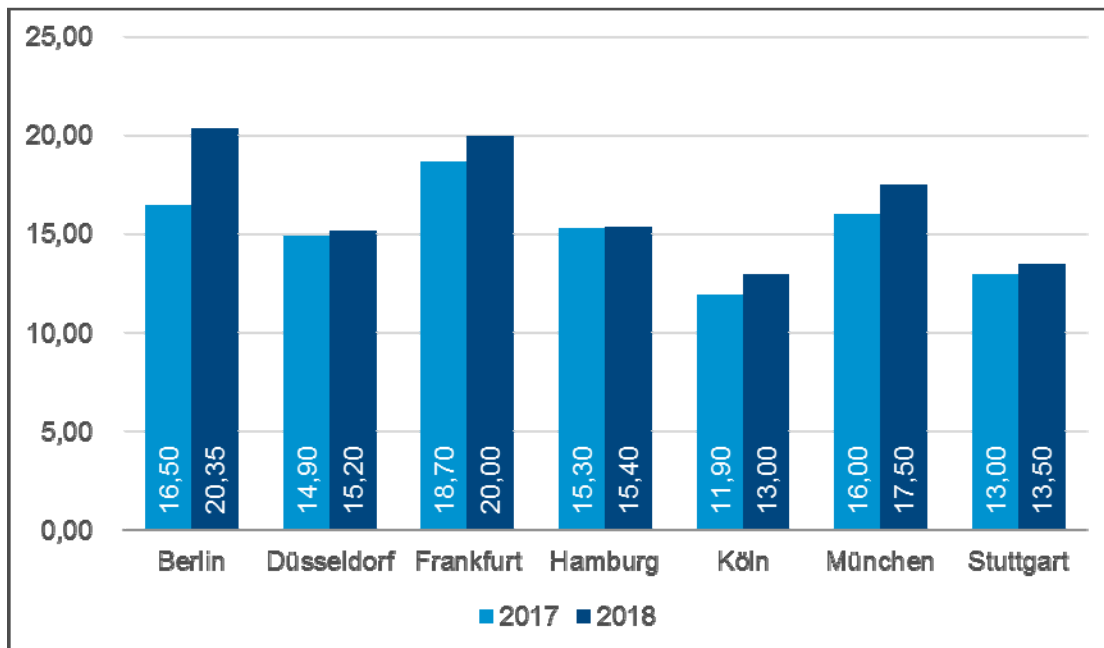
Büroflächenumsatz in m² (jeweils Stand 1. Quartal)



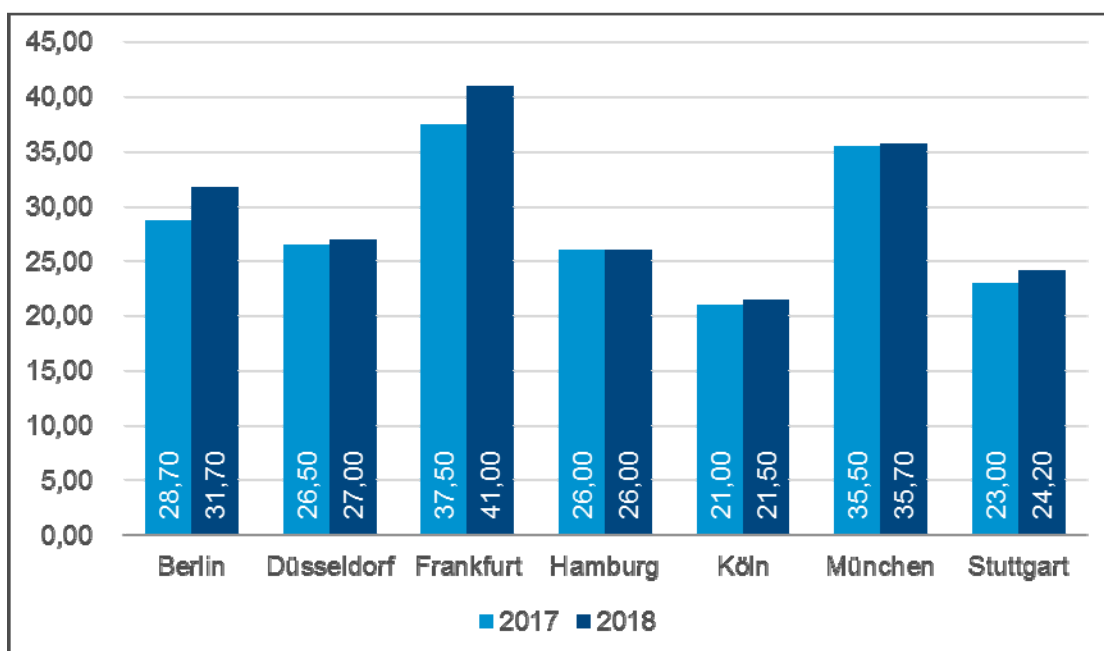
Leerstandsquote (jeweils Stand 1. Quartal)



Durchschnittsmiete in €/m² (jeweils Stand 1. Quartal)



Spitzenmiete in €/m² (jeweils Stand 1. Quartal)





Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, 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 15.400 Experten in 69 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