



Pressemitteilung

Colliers International: Deutscher Bürovermietungsmarkt bleibt beim Flächenumsatz dem Vorjahresrekord dicht auf den Fersen

- **Flächenumsatz der sieben deutschen Bürozentren erzielt mit knapp 1,8 Millionen Quadratmetern zweitbestes Halbjahresergebnis der vergangenen zehn Jahre**
- **Schwindender Leerstand beeinträchtigt vielerorts das aktuelle Vermietungsgeschehen**
- **Anmietungen in Projektentwicklungen und in professionell betriebenen Coworking-Centern etablieren sich als Ausweichstrategien der Büronutzer**
- **Mieten auf hohem Niveau, weitere Aufwärtsbewegungen vor allem bei Durchschnittsmieten zu beobachten**

München, 4. Juli 2018 – Nach Angaben von Colliers International betrug der Flächenumsatz in den sieben größten Büromärkten des Landes zur Jahresmitte 2018 rund 1.765.000 Quadratmeter. Diese nach 2017 zweithöchste Vermietungsleistung der vergangenen zehn Jahren verfehlt den Vorjahresrekordwert um lediglich 4 Prozent und übertrifft den 10-Jahresdurchschnitt um über 18 Prozent.

Wolfgang Speer, Head of Office & Occupier Services bei Colliers International Deutschland: „Der Rückenwind für den deutschen Bürovermietungsmarkt hält weiter an. Wir befinden uns inmitten eines langanhaltenden Wirtschaftsaufschwungs. Dieser wird vermutlich wegen zahlreicher externer Krisen wie einer drohenden Eskalation im internationalen Handelsstreit, der noch unklaren Ausgestaltung des Brexit oder angesichts einer zunehmenden Zahl von politischen Konfliktherden abkühlen. Ein Ende ist aber derzeit noch nicht absehbar.“ Dafür sprechen zahlreiche, weiterhin auf hohem Niveau befindliche Frühindikatoren wie Auftragseingänge oder diverse Geschäftsklimaindizes für Deutschland. Die Prognosen für das Wirtschaftswachstum, die von den meisten Wirtschaftsforschungsinstituten im Juni für das laufende Jahr und 2019 korrigiert wurden, bewegen sich auch weiterhin zwischen 1,5 und 2,0 Prozent. Eine hohe Kapazitätsauslastung wird auch in den nächsten Monaten das Investitionsniveau der Unternehmen beflügeln und die Nachfrage nach Arbeitsstätten stützen.



München zur Jahresmitte mit neuem Allzeithoch

München stellt mit rund 477.100 Quadratmeter Flächenumsatz zum dritten Mal in Folge den jeweiligen Rekord aus dem Vorjahr ein. Allein neun Anmietungen im Bereich über 10.000 Quadratmeter sind eine solide Basis dieses Erfolgs. Damit rangiert die bayerische Landeshauptstadt zur Jahresmitte vor dem ebenfalls äußerst umsatzstarken **Berlin**, das mit 377.000 Quadratmetern sein Allzeithoch von 437.000 Quadratmetern aus dem Vorjahr nicht erreichte.

Das drittplatzierte **Frankfurt** übertraf mit einem Flächenumsatz von 254.500 Quadratmetern das überdurchschnittliche Ergebnis aus dem Jahr 2017 um rund 4 Prozent. **Hamburg** hingegen verfehlte mit nur einem einzigen Deal von 10.000 Quadratmetern aus dem ersten Quartal den Wert des Vorjahres um rund 22 Prozent und brachte es auf einen Flächenumsatz von 225.000 Quadratmetern.

Düsseldorf schaffte es trotz einer Großanmietung über 35.500 Quadratmeter von Deloitte nicht, den Stand aus 2017 zu erreichen. Bei dieser Anmietung in einer Projektentwicklung handelte es sich bundesweit um den größten Deal des zweiten Quartals, der nur von der Bosch-Anmietung von 50.000 Quadratmetern in **Stuttgart** im ersten Quartal übertroffen wurde. Ansonsten verlief das Vermietungsgeschehen in der Schwabenmetropole sehr ruhig und erreichte nur aufgrund dieses Deals einen Flächenumsatz von immerhin 120.400 Quadratmeter. Köln, der kleinste Markt unter den TOP 7, konnte mit 132.000 Quadratmetern vorbeiziehen.

Vermietungsleistung in vielen Märkten angebotsbedingt ausgebremst

Wachstumsgrenzen der Büovermietung, die sich an manchen Standorten vor allem im größeren Flächensegment ab 5.000 Quadratmeter zeigten, sind in der aktuellen Zyklusphase vor allem angebotsseitig bedingt. Das kontinuierliche Abschmelzen der Leerstandsreserve ist weiterhin in allen TOP 7 zu beobachten. Insgesamt standen zur Jahresmitte nur noch rund 3,3 Millionen Quadratmeter zur kurzfristigen Verfügung, und damit deutlich weniger als der für dieses Jahr erwartete Flächenumsatz von 3,5 Millionen Quadratmetern.

Die Leerstandsrate erreicht mit 3,7 Prozent einen neuen Tiefstwert. Auch die bis Ende 2020 hinzukommenden Neubauf Flächen mit einem Gesamtvolumen von



3,7 Millionen Quadratmetern werden die angespannte Lage nur bedingt verbessern. Bereits zwei Drittel der Flächen sind vorvermietet.

Berlin mit größter Projektentwicklungspipeline

Berlin verfügt unter den TOP 7 über die größte Projektentwicklungspipeline. Ein Drittel aller in den nächsten drei Jahren errichteten Büroflächen entstehen hier. Angesichts des dramatisch niedrigen Leerstands von 1,7 Prozent ist die hohe Flächennachfrage vor allem im Segment ab 5.000 Quadratmetern fast nur noch in Projektentwicklungen zu bedienen.

Ähnlich angespannt ist die Situation in **Stuttgart** und **München**, wo die Leerstandsquoten mit 2,2 bzw. 2,3 Prozent ebenfalls sehr niedrig sind. In **Köln** (3,6 Prozent) und **Hamburg** (4,2 Prozent) herrscht in begehrten innerstädtischen Teilmärkten vor allem bei größeren Einheiten spürbare Angebotsknappheit vor.

Im Jahresverlauf verzeichnete **Frankfurt** den größten Rückgang bei der Flächenverfügbarkeit. Erstmals seit Ausbruch der Dotcom-Krise unterschreitet der Leerstand die 1-Million-Quadratmeter Marke und hat sich gegenüber seinem Höchststand 2010 mehr als halbiert. Mit 8,2 Prozent Leerstandsrate hat der Nutzer eine deutlich bessere Ausgangsposition als in anderen Bürozentren. In **Düsseldorf** ist die Lage mit 7,0 Prozent ähnlich unkritisch.

Ausweichstrategien der Nutzer

Speer: „Die zum Teil massive Knappheit an kurzfristig verfügbaren Flächen ist auch am veränderten Nachfrageverhalten der Nutzer abzulesen, die sich je nach Umfang und Fristigkeit des Flächenbedarfs Ausweichstrategien zurechtlegen. Die Nachfrage nach großen, zusammenhängenden Flächen als Voraussetzung für unternehmensstrategisches Wachstum ist gerade in Städten mit einem hohen Eigennutzeranteil wie München und Stuttgart, aber auch im Hotspot Berlin größtenteils nur noch über Projektentwicklungen zu befriedigen. Hierfür liegen mittlerweile Jahre zwischen Anmietung und Bezug von Flächen. Sofortiger Bedarf wird zunehmend über flexible, temporäre Anmietungslösungen aufgefangen.“

Von professionellen Anbietern betriebene Coworking-Center breiten sich seit 2017 auch in den deutschen Bürohochburgen mit hoher Dynamik aus. Mit rund 200.000 Quadratmetern gingen im Gesamtjahr 2017 rund 5 Prozent des



Flächenumsatzes auf das Konto von Coworking-Betreibern – ein Verfüffachen des Volumens binnen Jahresfrist. Ende Juni 2018 lag der Wert schon bei 120.500 Quadratmetern, der Marktanteil ist damit auf knapp 7 Prozent gestiegen. Während zunächst Berlin und Hamburg im Fokus der Anbieter standen, sind seit Jahresbeginn vor allem München (43.000 Quadratmeter) und Frankfurt (28.400 Quadratmeter) ganz oben auf der Expansionsliste zu finden. „Einer aktuellen Umfrage unseres Hauses zufolge werden mittlerweile zwei Drittel dieser angebotenen Coworking-Spaces durch etablierte Unternehmen mit breitem Branchenspektrum belegt. Als zweitwichtigstes Motiv für die Anmietung dieser Flächen wurde nach der ´Fixkostenreduzierung bei nur temporärem Flächenbedarf´ die ´mangelnde Flächenverfügbarkeit in der aktuellen Marktlage am gewünschten Standort´ genannt. Damit übernehmen Coworking-Center vor allem in größeren, angespannten Märkten eine wichtige ´Pufferfunktion´ – nicht nur bei unternehmensbedingten, sondern auch bei zyklischen Nachfrageschwankungen.“

Berlin schließt bei Spitzenmiete an Münchener Niveau auf, Aufwärtsbewegung vor allem bei den Durchschnittsmieten

Das hohe, vom Nachfrageüberhang geprägte Mietniveau wurde an allen Standorten über die letzten drei Monate gehalten bzw. gesteigert. In **Berlin** setzt die Spitzenmiete mit einem Plus von 10 Prozent ihren Höhenflug fort. Im Vorjahresvergleich beträgt der Mietanstieg sogar über 19 Prozent. Mit 34,85 Euro pro Quadratmeter erreicht die Bundeshauptstadt mittlerweile das **Münchener** Niveau von 35,90 Euro, wo die Spitzenmiete gegenüber dem Vorquartal ebenfalls um knapp 1 Prozent anzog. **Frankfurt** bleibt mit 41,00 Euro nationaler Spitzenreiter. Eine Steigerung von knapp 2 Prozent auf 26,50 Euro wurde auch in **Hamburg** in den letzten drei Monaten registriert. In **Düsseldorf** (27,00 Euro), **Stuttgart** (24,20 Euro) und **Köln** (21,50 Euro) blieben die Mieten in der Spitze unverändert.

Etwas mehr Bewegung gab es bei den Durchschnittsmieten. In **Berlin** (Anstieg von 2 Prozent gegenüber dem Vorquartal auf 20,75 Euro), vor allem aber in **München** (plus 4 Prozent, 18,20 Euro) und **Düsseldorf** (plus 7 Prozent, 16,20 Euro) konnte die Durchschnittsmiete zulegen. Dafür sorgten vor allem Großanmietungen in Neubauprojekten, die in höheren Mietpreiskategorien geschlossen wurden. Einen leichten Anstieg von knapp einem Prozent verzeichneten **Frankfurt** auf aktuell 20,10 Euro und **Hamburg** auf 15,50 Euro. Stabile Mieten während der letzten drei Monate wiesen **Stuttgart** (13,50 Euro) und **Köln** (13,00 Euro) auf.



Ausblick: Flächenumsatz von 3,5 Millionen Quadratmeter als konservatives Basisszenario für das Gesamtjahr 2018

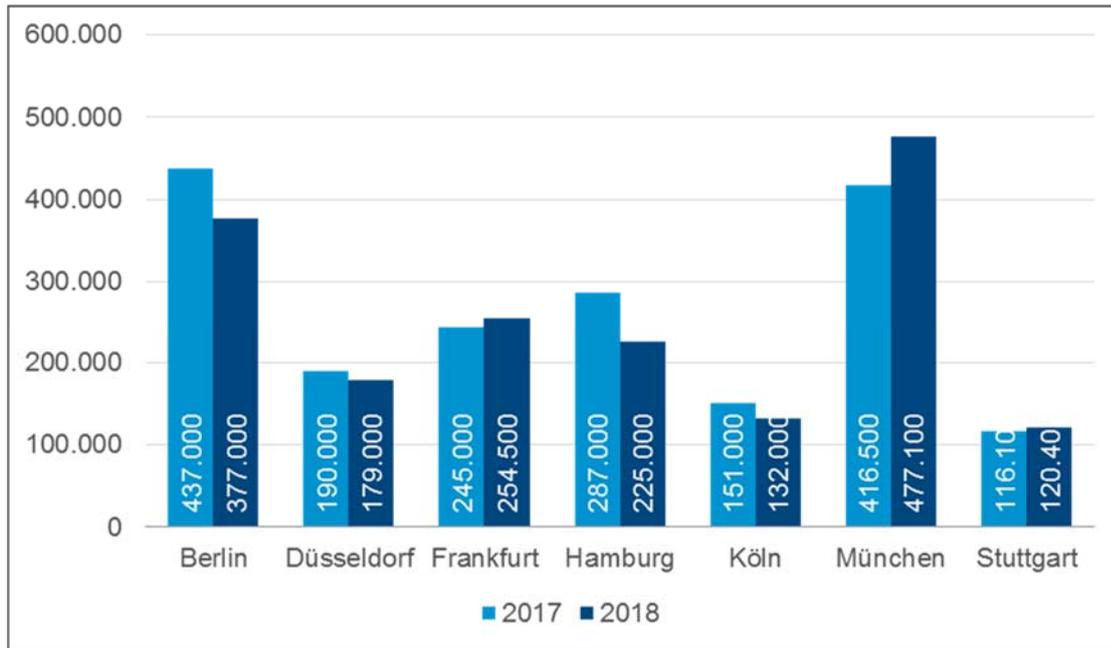
„Der Aufschwung am deutschen Büovermietungsmarkt erweist sich als nach wie vor dynamisch und bleibt dem Vorjahresrekordwert dicht auf den Fersen. Die Auswirkungen der zunehmenden Angebotsknappheit bleiben aber, wie das aktuelle Quartal zeigt, das bestimmende Moment des Flächenumsatzes. Unsere Prognose vom Jahresanfang mit 3,5 Millionen Quadratmetern halten wir aus diesem Grund als konservatives Basisszenario aufrecht. Bei der Fortschreibung des aktuellen Marktgeschehens wird aber auch ein Ergebnis von rund 3,8 Millionen Quadratmetern immer wahrscheinlicher“, gibt sich **Speer** optimistisch.

Deutsche Büromärkte im Vergleich (jeweils Stand 1. Halbjahr)

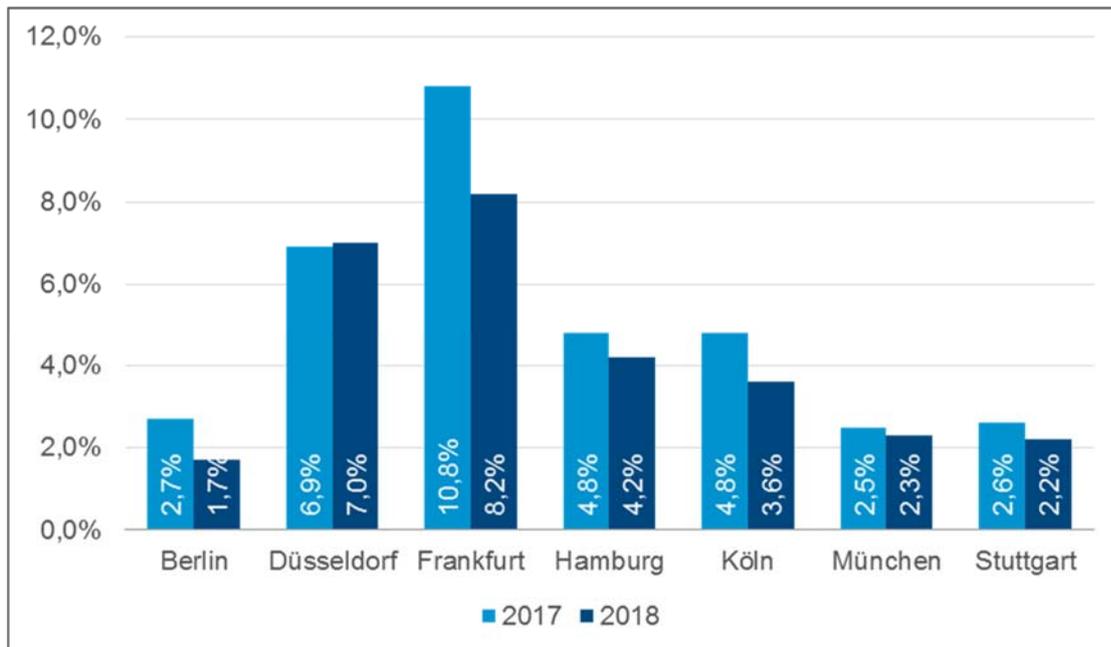
	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Flächenumsatz 2018 in m²	377.000	179.000	254.500	225.000	132.000	477.100	120.400
Flächenumsatz 2017 in m ²	437.000	190.000	245.000	287.000	151.000	416.500	116.100
Veränderung	-13,7 %	-5,8 %	3,9 %	-21,6 %	-12,6 %	14,5 %	3,7 %
Spitzenmiete 2018 in €/m²	34,85	27,00	41,00	26,50	21,50	35,90	24,20
Spitzenmiete 2017 in €/m ²	29,20	26,50	37,50	26,00	21,00	35,50	24,00
Veränderung	19,3 %	1,9 %	9,3 %	1,9 %	2,4 %	1,1 %	0,8 %
Durchschnittsmiete 2018 in €/m²	20,75	16,20	20,10	15,50	13,00	18,20	13,50
Durchschnittsmiete 2017 in €/m ²	17,00	15,40	18,80	15,30	12,50	16,50	13,25
Veränderung	22,1 %	5,2 %	6,9 %	1,3 %	4,0 %	10,3 %	1,9 %
Flächenleerstand 2018 in m²	331.500	538.400	938.800	572.000	280.000	511.800	171.500
Flächenleerstand 2017 in m ²	513.000	521.100	1.237.800	658.000	375.000	570.400	206.100
Leerstandsrate	1,7 %	7,0 %	8,2 %	4,2 %	3,6 %	2,3 %	2,2 %

Quellen: Colliers International Deutschland

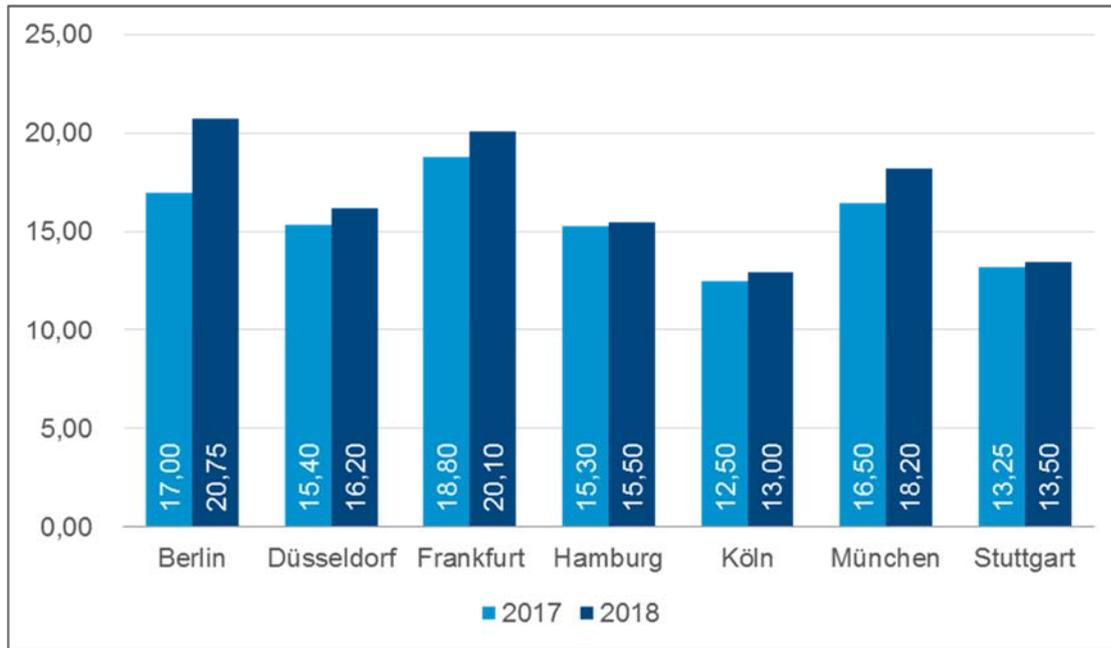
Büroflächenumsatz in m² (jeweils Stand 1. Halbjahr)



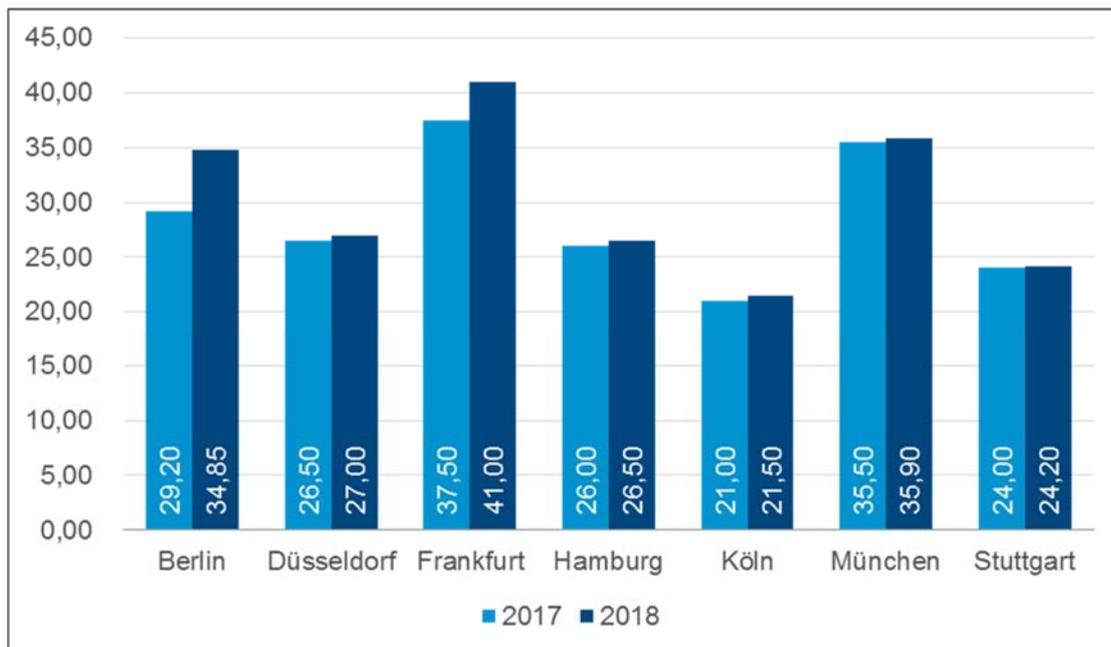
Leerstandsquote (jeweils Stand 1. Halbjahr)



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



Spitzenmiete in €/m² (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, 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