

Pressemitteilung

Colliers International: Flächenumsatz in deutschen Bürozentren bleibt überdurchschnittlich

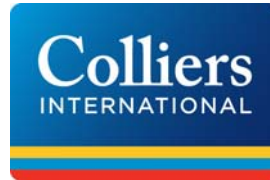
- **TOP 7 bleiben mit einem Flächenumsatz von 2,8 Millionen Quadratmetern dem Vorjahresrekord weiter dicht auf den Fersen**
- **Leerstandsquote erreicht mit 3,5 Prozent neuen Tiefstand**
- **Generelles Steigerungspotenzial bei Spitzenmieten an einigen Standorten durch Flächenmangel begrenzt, Durchschnittsmieten steigen weiter**

München, 4. Oktober 2018 – Der Flächenumsatz in den sieben größten Büromärkten des Landes betrug nach Angaben von Colliers International im Zeitraum Januar bis September 2018 rund 2,8 Millionen Quadratmeter. Wie schon in den beiden Vorquartalen handelt es sich damit für die Berichtsperiode um die zweithöchste Vermietungsleistung der vergangenen zehn Jahre und bleibt um weniger als drei Prozent hinter dem Rekordwert aus 2017 zurück. Der 10-Jahresdurchschnitt wird um satte 21 Prozent übertroffen.

Wolfgang Speer, Head of Office & Occupier Services bei Colliers International Deutschland: „Das dynamische Vermietungsgeschehen und seine Rahmenbedingungen bleiben intakt. Auch wenn zwischenzeitlich im Zuge eines sich ausdehnenden Handelsstreits, des ungewissen Ausgangs der Brexit-Verhandlungen und der wirtschaftlichen Abkühlung in den Schwellenländern schlechtere Umfragewerte zur Stimmung in der Realwirtschaft zu beobachten waren, wird das allgemeine Wirtschaftsklima von den Unternehmen nach wie vor gut eingeschätzt. Robuste Arbeitsmarktdaten, hohe Auftragseingänge und eine insgesamt stabile Binnenkonjunktur sorgen weiter für positive Nachfrageimpulse auch an den Vermietungsmärkten.“ Die jüngsten Herbstprognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute weisen für 2018 und 2019 Wachstumsraten des Bruttoinlandsprodukts zwischen 1,7 und 1,9 Prozent aus.

München kratzt bei Flächenumsatz erstmals an 700.000 Quadratmeter-Marke

München stellt quartalsweise einen Vermietungsrekord nach dem anderen ein. Ende September lag der Flächenumsatz nur knapp unter der



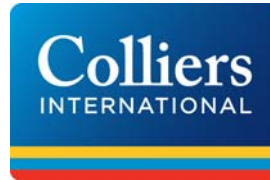
700.000 Quadratmeter-Marke – ein Ergebnis, das den starken Vorjahreswert um nochmals rund 100.000 Quadratmeter hinter sich lässt. Dazu trugen nicht nur der mit 38.000 Quadratmetern größte Mietabschluss von Serviceplan im iCampus oder andere Großverträge bei. Auch die Zahl von Verträgen im mittelgroßen Segment war hoch.

Seit einigen Jahren reiht sich **Berlin** bezüglich der Vermietungsleistung in derselben Größenordnung wie München ein. Auch die Bundeshauptstadt konnte erneut einen Flächenumsatz von über 600.000 Quadratmetern vorweisen. Der Zehnjahresdurchschnitt wurde um ein Drittel übertroffen und belegt die ungebrochen hohe Dynamik in der Spreemetropole. Im Beobachtungszeitraum konnten acht Anmietungen in der Größenordnung zwischen 10.000 und 30.000 Quadratmetern verbucht werden, an der Spitze die von Vattenfall. Das Unternehmen sicherte sich bereits im zweiten Quartal rund 29.900 Quadratmeter in der Edge-/ OVG-Projektentwicklung am Südkreuz.

Auf dem hohen Niveau des Vorjahres verharrten **Hamburg** und **Frankfurt** mit 420.000 bzw. 427.600 Quadratmetern. Dafür sorgte in der Mainmetropole unter anderem der mit 35.000 Quadratmetern größte Abschluss im bisherigen Jahresverlauf. Dieser wurde von der Commerzbank im Cielo in der City West getätigt. An der Elbe wurde im dritten Quartal der deutschlandweit zweitgrößte Deal des Jahres verzeichnet. Dabei handelt es sich um den Baustart der zukünftigen Hauptverwaltung der Beiersdorf AG mit rund 48.000 Quadratmetern Bürofläche. Im Vergleich dazu gab es in der ersten Jahreshälfte lediglich einen Deal in der Kategorie über 10.000 Quadratmeter.

In **Düsseldorf** hingegen wurden zwischen Juli und September keine Großdeals über 5.000 Quadratmeter registriert. Ein starker Markt im mittleren Flächensegment sowie die rund 35.000 Quadratmeter umfassende Anmietung durch Deloitte im zweiten Quartal sicherten der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt einen Flächenumsatz von 262.000 Quadratmetern seit Jahresbeginn und damit so viel wie in der Vorjahresvergleichsperiode.

Die Nachbarstadt **Köln** verfehlt mit 185.000 Quadratmetern nicht nur den starken Vorjahreswert um 16 Prozent, sondern auch den 10-Jahresdurchschnitt um 6 Prozent. Hierzu trägt der Mangel an großen zusammenhängenden Flächen in guten Innenstadtlagen wesentlich bei. Seit Jahresbeginn wurde mit der Anmietung



von 13.000 Quadratmetern im ID Cologne nur ein Abschluss in der Kategorie über 10.000 Quadratmeter getätigt.

Ebenfalls vom Angebotsmangel limitiert, ist der Flächenumsatz in **Stuttgart** mit 165.600 Quadratmetern rund 26 Prozent hinter dem sehr starken Vorjahresergebnis zurückgeblieben. Auch wenn das Vermietungsgeschehen im dritten Quartal anzog, blieb es 2018 bislang recht ruhig in der Schwabenmetropole. Ausnahme ist der bundesweit größte Abschluss dieses Jahres, die Bosch-Anmietung von 50.000 Quadratmetern.

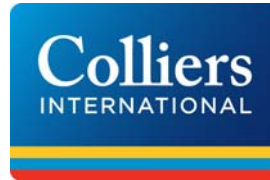
Eingeschränkte Flächenverfügbarkeit bleibt marktbeherrschendes Thema

Speer: „Eine überdurchschnittlich hohe Nachfrage bei stark eingeschränkter Flächenverfügbarkeit bleibt maßgebend für den derzeitigen, ausgeprägten Zyklus. Dies führte auch in den vergangenen drei Monaten zu einer weiteren Reduktion des Leerstandes, allerdings mit unterschiedlichem Tempo in den einzelnen Metropolen.“

Insgesamt sank die Leerstandsquote über alle sieben Bürohochburgen hinweg auf einen neuen Tiefstand von 3,5 Prozent. Lediglich 3,1 Millionen Quadratmeter Fläche stehen kurzfristig zur Anmietung zur Verfügung. Legt man den durchschnittlichen Flächenumsatz der vergangenen zehn Jahre von 2,5 Millionen Quadratmetern zugrunde, würde der Flächenvorrat 1 Jahr und 3 Monate reichen. Die in Neubau befindlichen Flächen, die bis Ende 2020 an den Markt gelangen, sind zwar mittlerweile auf 4,1 Millionen Quadratmeter angewachsen, das Gesamtvolumen bleibt damit aber moderat. Die Vorvermietung für diese Flächen beträgt bereits 60 Prozent und zeigt das Ausmaß, in dem Projektentwicklungen schon jetzt einen Großteil der Nachfrage insbesondere im mittelgroßen und großen Segment auffangen.

Dabei ist die Bautätigkeit sehr unterschiedlich verteilt. Während sich auf Berlin mit 1,6 Millionen Quadratmetern rund 40 Prozent der Projektpipeline der TOP 7 konzentriert, sind es in München rund 18 Prozent, in Frankfurt und Hamburg um die 12 Prozent und in Stuttgart, Düsseldorf und Köln deutlich unter 10 Prozent.

Vor diesem Hintergrund gilt es auch die aktuelle Leerstandsquote zu bewerten, die in **Berlin** mit 1,6 Prozent nach einer erneuten Anpassung nach unten weiterhin das niedrigste Niveau unter den sieben Standorten aufweist. Es folgen **München** mit 2,2 Prozent sowie **Stuttgart** mit 2,5 Prozent. Nicht zuletzt durch die Fertigstellung



zweier Großprojekte ist die Leerstandsquote in der Landeshauptstadt von Baden-Württemberg gegen den allgemeinen Trend sogar leicht gestiegen. Unter die vier-Prozent-Marke gesunken ist die Rate zu Ende September auch in Hamburg mit 3,9 Prozent, gerade noch über 3 Prozent steht sie in **Köln**. **Düsseldorf** bleibt mit 7 Prozent stabil. Frankfurt, das lange Jahre mit Abstand das Schlusslicht im Standortvergleich war, konnte aufgrund zahlreicher Vermietungen im Bestand beim Leerstandsabbau an Tempo gewinnen und binnen eines Quartals die Quote um 90 Basispunkte auf 7,3 Prozent senken.

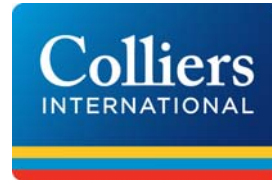
Steigerungspotenzial bei Spitzenmieten an einigen Standorten durch Flächenmangel begrenzt, Durchschnittsmieten steigen weiter

Die Entwicklung der Spitzenmieten tendierte an den sieben Standorten durchaus unterschiedlich. Nahezu stabil bis leicht anziehend verlief die Entwicklung seit Jahresbeginn in **Frankfurt, Hamburg** und **München**, wo aktuell im Top-Segment 41,00 Euro, 36,00 Euro bzw. 26,50 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden. Während in **Düsseldorf** und **Köln** wegen einiger hochpreisiger Abschlüsse binnen eines Quartals deutliche Anstiege von 4 bzw. 5 Prozent auf 27,50 Euro pro Quadratmeter bzw. 22,50 Euro zu verzeichnen waren, konnte eine gegenläufige Entwicklung in **Berlin** und **Stuttgart** beobachtet werden. Am Neckar sank wegen des fehlenden Angebots im hochpreisigen Segment die Spitzenmiete leicht auf 23,50 Euro. Auch in der Spreemetropole war das bis zur Jahresmitte starke Mietpreiswachstum bis Ende September aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit kurzfristig etwas rückläufig und liegt aktuell bei 32,40 Euro.

Im Gegenzug stieg die Durchschnittsmiete in der Bundeshauptstadt leicht auf 20,85 Euro an. Deutlicher nahm diese in **Köln** um 5 Prozent auf 13,60 Euro, in **München** um 13 Prozent auf 18,80 Euro und in Stuttgart ebenfalls moderat auf 13,80 Euro zu. An den Standorten Frankfurt (20,10 Euro), Hamburg (15,50 Euro) und Düsseldorf (16,20 Euro) legte das Mietwachstum im vergangenen Quartal eine vorübergehende Pause ein. Gerade wegen des bestehenden Angebotsmangels sind weitere Steigerungen zu erwarten.

Ausblick: Leichte Anhebung der Prognose von 35 auf 38 Millionen Quadratmeter zum Jahresende

Speer: „Mit der anhaltenden Dynamik auf dem Büromarkt und einer sich aus den Mietgesuchen bereits jetzt abzeichnenden Jahresendrallye erhöhen wir unsere



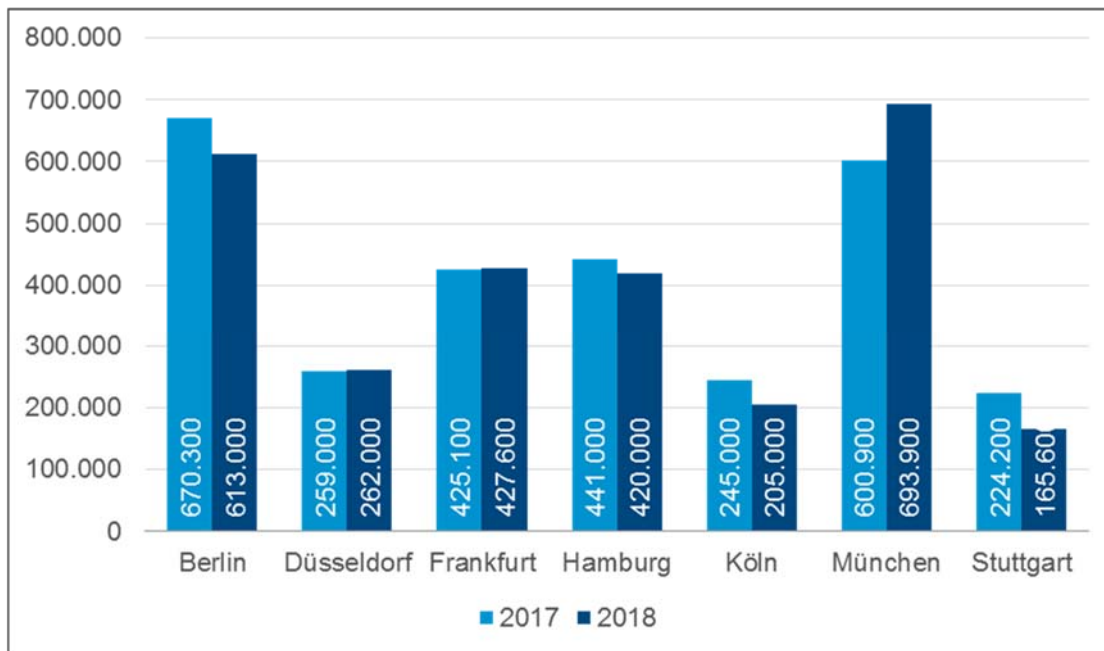
Prognose für das Gesamtjahr 2018 auf 38 Millionen Quadratmeter. Den Vorjahresrekordwert von über 40 Millionen Quadratmeter sehen wir aufgrund der Angebotsknappheit an vielen Standorte aber eher nicht.“

Deutsche Büromärkte im Vergleich (jeweils Stand 3. Quartal)

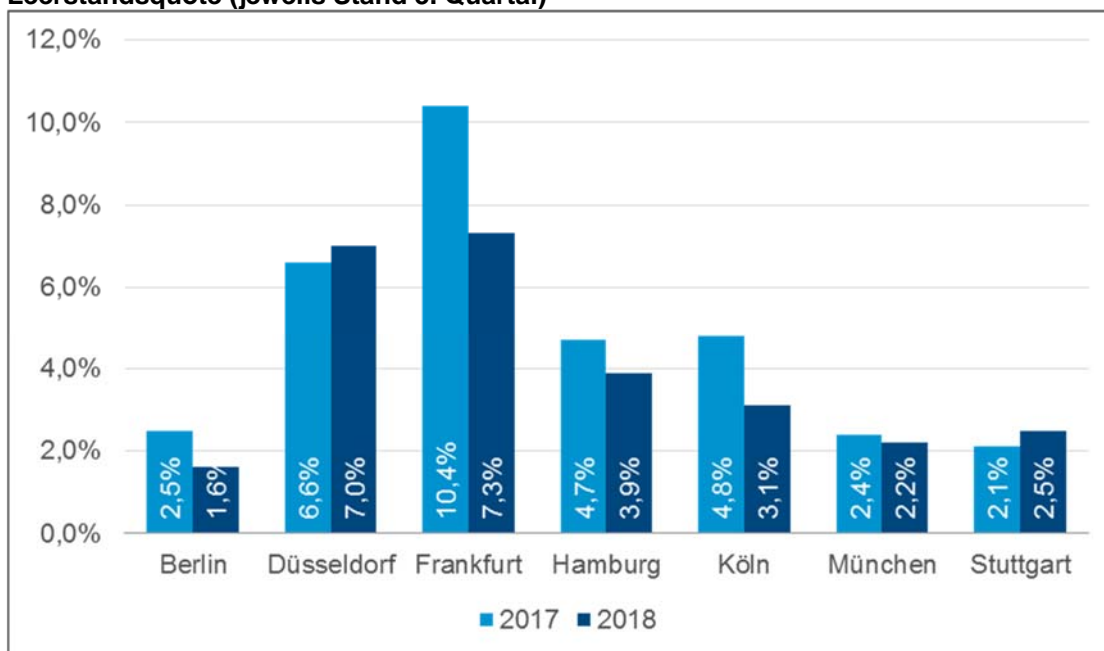
	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Flächenumsatz 2018 in m²	613.000	262.000	427.600	420.000	205.000	693.900	165.600
Flächenumsatz 2017 in m ²	670.300	259.000	425.100	441.000	245.000	600.900	224.200
Veränderung	-8,5 %	1,2 %	0,6 %	-4,8 %	-16,3 %	15,5 %	-26,1 %
Spitzenmiete 2018 in €/m²	32,40	27,50	41,00	26,50	22,50	36,00	23,50
Spitzenmiete 2017 in €/m ²	29,50	26,50	41,00	26,00	21,50	35,50	24,00
Veränderung	9,8 %	3,8 %	0,0 %	1,9 %	4,7 %	1,4 %	-2,1 %
Durchschnittsmiete 2018 in €/m²	20,85	16,20	20,10	15,50	13,60	18,80	13,80
Durchschnittsmiete 2017 in €/m ²	17,70	15,30	19,20	15,30	12,50	16,70	13,40
Veränderung	17,8 %	5,9 %	4,7 %	1,3 %	8,8 %	12,6 %	3,0 %
Flächenleerstand 2018 in m²	315.000	536.000	831.500	538.000	240.000	490.800	196.500
Flächenleerstand 2017 in m ²	475.000	498.000	1.201.800	643.000	375.000	553.300	168.200
Leerstandsrate	1,6 %	7,0 %	7,3 %	3,9 %	3,1 %	2,2 %	2,5 %

Quellen: Colliers International Deutschland

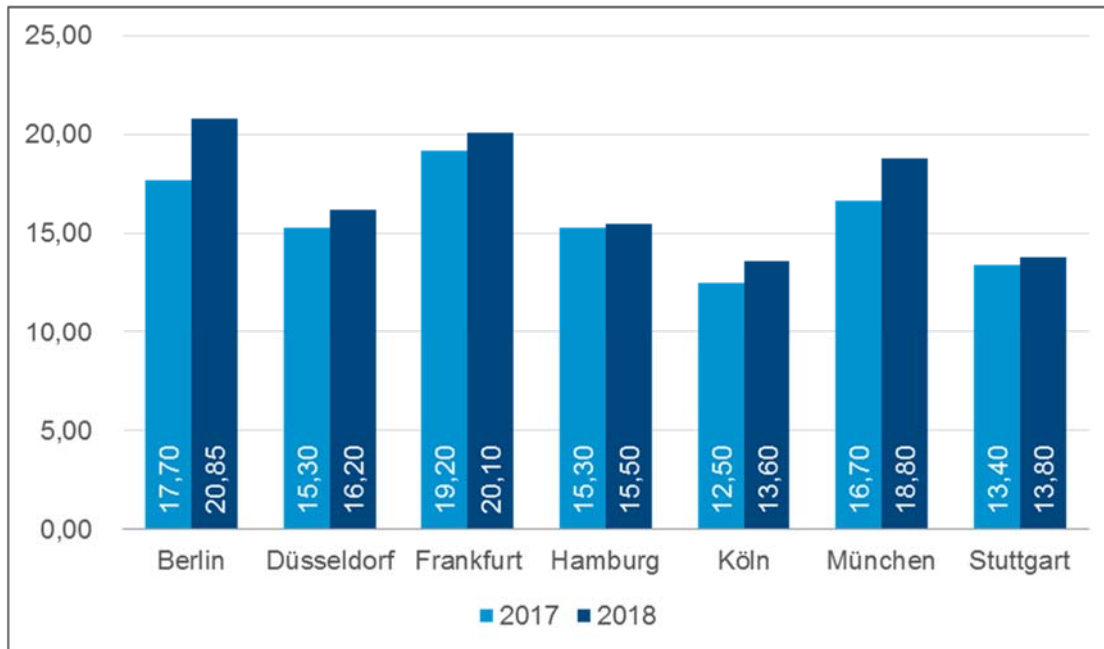
Büroflächenumsatz in m² (jeweils Stand 3. Quartal)



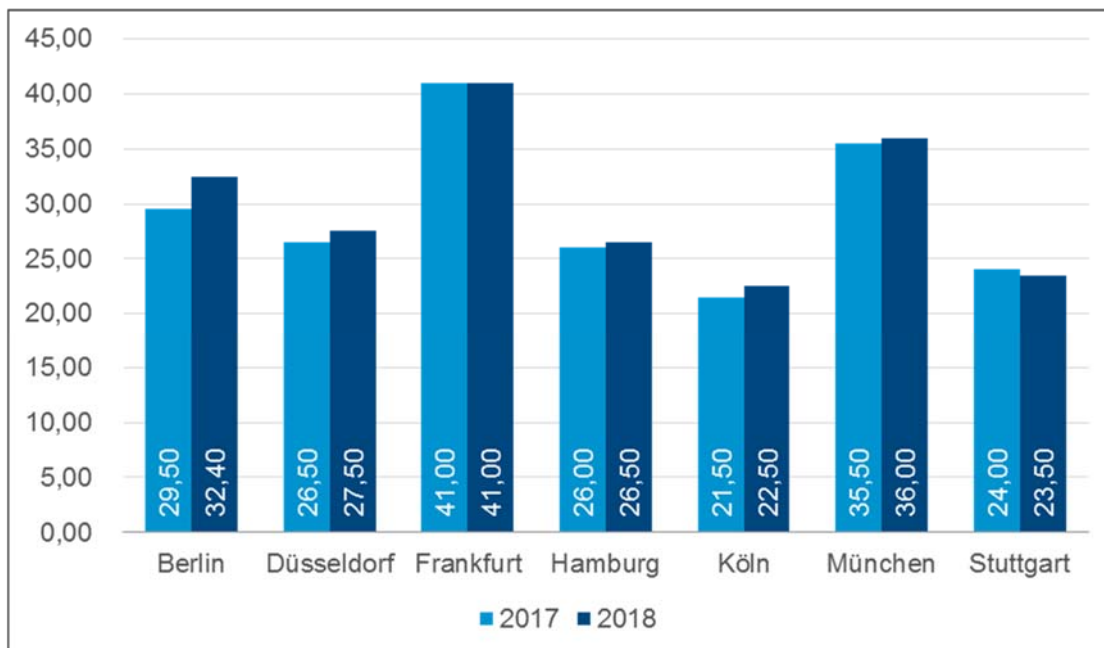
Leerstandsquote (jeweils Stand 3. Quartal)

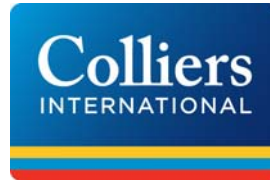


Durchschnittsmiete in €/m² (jeweils Stand 3. Quartal)



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, 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 13.000 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