



Pressemitteilung

Colliers International: Bürovermietungsjahr mit 3,8 Millionen Quadratmetern Flächenumsatz erneut überdurchschnittlich

- **Flächenumsatz in den sieben deutschen Bürozentren erneut überdurchschnittlich bei gut 3,8 Millionen Quadratmetern**
- **Leerstandsquote liegt nur noch knapp über drei Prozent**
- **Mietwachstum hält überall an, Mangel an Top-Objekten begrenzt Spitzenmiete**
- **3,5 Millionen Quadratmeter Flächenumsatz für 2019 erwartet**

München, 7. Januar 2019 – In den sieben deutschen Bürozentren wurden 2018 nach Angaben von Colliers International gut 3,8 Millionen Quadratmeter Büroflächen umgesetzt. Der 10-Jahresdurchschnitt konnte damit um 17 Prozent übertroffen werden.

Wolfgang Speer, Head of Office & Occupier Services bei Colliers International: „Der deutsche Bürovermietungsmarkt zeigte sich robust. Nach dem Vorjahresrekord von über 4 Millionen Quadratmetern und immer geringeren Flächenreserven in den TOP 7 konnte mit 3,8 Millionen Quadratmetern erneut ein hervorragendes Ergebnis verzeichnet werden. Auch wenn keine neuen Rekorde fielen, ist das Ergebnis immer noch das drittbeste seit der Jahrtausendwende. Nach dem jahrelangen Wirtschaftswachstum und dem stetigen Ausbau der Produktionskapazitäten werden die vorhandenen und neu entstehenden Büroflächen mühelos vom Markt absorbiert.“

Stabile Ergebnisse in den TOP 7 erreichen fast den Vorjahresrekord

Der Spitzenreiter **München** zählte einen Flächenumsatz von rund 979.300 Quadratmetern und konnte damit nahtlos an das Vorjahresergebnis von über 984.000 Quadratmetern anknüpfen. 15 Abschlüsse überschritten die Marke von 10.000 Quadratmetern, was maßgeblich zum dritthöchsten bislang registrierten Flächenumsatz beitrug.

Berlin erzielte mit 791.000 Quadratmetern abermals ein Top-Ergebnis, welches 18 Prozent über dem 10-jährigen Durchschnitt liegt. Der weiter anhaltende Angebotsmangel sowie das Fehlen sehr großvolumiger Abschlüsse über 30.000 Quadratmeter verhinderten ein Anknüpfen an den Vorjahresrekord. Die Nachfrage war aus Verwaltung, IT und Beratungsunternehmen gewohnt breit gestreut.

Finanz- und Beratungsdienstleister verhalfen **Frankfurt** zu einem Flächenumsatz von rund 618.000 Quadratmetern. Das 10-jährige Mittel wurde um 30 Prozent überboten – ein Ergebnis auf Höhe des Vorjahres wurde nur durch fehlende Großdeals verhindert. Dementsprechend dominierten Abschlüsse unter 10.000 Quadratmetern und zeigten zum wiederholten Male die breite Nachfrage über alle Größenkategorien hinweg auf.

Hamburg hielt sich stabil auf Platz vier. 564.000 Quadratmeter Flächenumsatz bedeuten zwar ein Ergebnis von neun Prozent unter dem Vorjahresniveau, aber dennoch elf Prozent über dem 10-jährigen Durchschnitt. Neben dem Baustart für die neue Zentrale von Beiersdorf, die mit 48.0000 Quadratmetern zu Buche schlug, dominierte in der Hansestadt die mittlere Größenkategorie von 1.000 bis 5.000 Quadratmetern das Bild.

Die einzige Steigerung des Flächenumsatzes konnte **Düsseldorf** verzeichnen, dessen Ergebnis leicht über Vorjahresniveau lag. 338.000 Quadratmeter deuten auf einen sehr stabilen Bürovermietungsmarkt hin. Neben Beratungsunternehmen, allen voran Deloitte mit dem marktprägenden Großabschluss im Heinrich Campus mit über 35.000 Quadratmetern, waren auch IT- und Handelsunternehmen sehr aktive Nachfrager.

In **Köln** lag der Flächenumsatz mit 290.000 Quadratmetern leicht unter dem Wert des Vorjahres. Die sehr breit gefächerte Nachfrage aus öffentlicher Verwaltung, Handel sowie dem Coworking-Bereich verhalf dennoch zu einem Flächenumsatz exakt auf Niveau des 10-jährigen Durchschnitts. Einer der größten Mietabschlüsse wurde vom Coworking-Anbieter Design Offices mit 13.000 Quadratmetern in der Schanzenstraße getätigt.

Ein fehlendes Angebot an Büroflächen limitierte den Flächenumsatz in **Stuttgart** deutlich. Die verzeichneten 216.100 Quadratmeter bedeuten einen Rückgang von 20 Prozent im Vergleich zu 2017, davon entfielen allein 50.000 Quadratmeter auf das Neubauprojekt von Bosch auf dem Gelände der alten Gießerei.

Leerstandabbau setzt sich weiter fort

Die anhaltend hohe Büroflächennachfrage lässt die Leerstände in den TOP 7 weiter zurückgehen. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Flächenreserven noch einmal drastisch reduziert und betragen zum Jahresende 2018 unter drei Millionen Quadratmeter. 2,9 Millionen Quadratmeter Leerstand bedeuten eine Leerstandsquote von 3,1 Prozent und somit einen Rückgang um 100 Basispunkte binnen 12 Monaten.

Den höchsten Leerstand verzeichnet zwar weiterhin **Frankfurt**. Nachdem im Vorjahr aber erstmalig seit 2002 die Einstelligkeit erreicht wurde, lag der Leerstand in der Mainmetropole zum Ende dieses Jahres bei 783.800 Quadratmetern bzw. 6,8 Prozent. Damit wurden die leerstehenden Büroflächen binnen Jahresfrist um über 320.000 Quadratmeter und 280 Basispunkte reduziert. **Düsseldorf** folgt mit einer Leerstandsquote von 6,4 Prozent. Mit 495.400 Quadratmetern Leerstand konnte die 500.000 Quadratmeter-Marke unterschritten werden.

Dieselbe Marke wurde auch in **München** und **Hamburg** geknackt. In der bayerischen Landeshauptstadt sank der Leerstand um fast ein Viertel auf 410.600 Quadratmeter ab, die Leerstandsquote fiel auf 1,8 Prozent. Die Hansestadt zählte einen Leerstand von 488.000 Quadratmetern bei einer Leerstandsquote von 3,6 Prozent. Auch in der Bundeshauptstadt hat sich der Flächenmangel weiter verschärft. In **Berlin** waren zum Jahresende nur 304.500 Quadratmeter verfügbar, das entsprach der deutschlandweit niedrigsten Leerstandsquote von 1,5 Prozent.

Die für Fluktuationsreserven notwendigen fünf Prozent wurden auch in **Köln** und **Stuttgart** schon lange unterschritten. In der Domstadt reduzierte sich der Leerstand innerhalb eines Jahres auf 220.000 Quadratmeter, die Quote sank um 120 Basispunkte auf 2,8 Prozent. Die Schwabenmetropole notierte zum Jahresabschluss bei 2,3 Prozent und 185.400 Quadratmetern.

„Die Angebotsausweitung zieht spürbar an, 2019 und 2020 werden in den TOP 7 fast 3,3 Millionen Quadratmeter Neubauf Flächen fertiggestellt. Schwerpunkte sind Berlin und München. Gemessen am Nachfrageüberhang bleibt die Projektpipeline aber weiterhin nur moderat, zudem sind bereits fast zwei Drittel dieser Flächen vorvermietet. Eine wesentliche Entspannung ist daher nicht zu erwarten, weshalb auch bei den Mieten noch Wachstumspotenzial gesehen wird“, berichtet **Speer**.

Mieten steigen weiter, wenn auch verlangsamt

Nachdem **Berlin** bereits im Jahr 2017 die 30-Euro-Marke überschritten hat, ging es im vergangenen Jahr mit über 12 Prozent weiter kräftig nach oben. Die Spitzenmiete notierte zum Jahresabschluss bei 35,10 Euro pro Quadratmeter. **Frankfurt** und **München** liegen jedoch nach wie vor mit 42,00 Euro sowie 36,00 Euro vorn. Insgesamt wuchsen die Spitzenmieten in vielen Märkten deutlich langsamer als im Vorjahr, hier macht sich ein Mangel an Top-Objekten bemerkbar, in denen diese aufgerufen werden könnten. Die potentiell erreichbaren Mieten liegen bei entsprechender Verfügbarkeit deshalb noch über dem aktuellen Niveau.

Im Gegenzug zogen die Durchschnittsmieten deutlich stärker an. In **Berlin** stiegen sie in den letzten vier Jahren um acht Euro pro Quadratmeter. Die zum Jahresende erreichten 21,70 Euro pro Quadratmeter bedeuten nicht nur abermals die größte Steigerung, sondern auch unter allen sieben Bürohochburgen das höchste durchschnittliche Mietniveau. Damit wurde **Frankfurt** überholt, wo die Durchschnittsmieten leicht um zwei Prozent auf 20,30 Euro pro Quadratmeter anstiegen.

Die Durchschnittsmieten in **München** erreichten 19,00 Euro pro Quadratmeter, was ein Plus von zehn Prozent bedeutet. Geringere Anstiege wiesen **Düsseldorf** (16,20 Euro pro Quadratmeter) und **Hamburg** (15,70 Euro pro Quadratmeter) auf, die binnen Jahresfrist um fünf sowie zwei Prozent zulegen konnten. **Stuttgart** (14,00 Euro pro Quadratmeter) und **Köln** (13,80 Euro pro Quadratmeter) befinden sich mittlerweile fast gleichauf und runden die TOP 7 ab.

Ausblick: Hochphase setzt sich dank robuster Rahmenbedingungen fort

Die soliden volkswirtschaftlichen Aussichten lassen für 2019 ein leicht abgeschwächtes, aber weiterhin sehr robustes Wachstum in Deutschland und Europa erwarten. Exogene Risiken wie ein harter Brexit, eine weitere Verschärfung des Handelskonflikts, Zölle sowie die Staatsverschuldung innerhalb der Eurozone sind jedoch weiterhin präsent und können die konjunkturellen Entwicklungen beeinflussen, weshalb sich auch der ifo Geschäftsklimaindex im Jahresverlauf eingetrübt hat. Dennoch werden die Unternehmensinvestitionen in Deutschland dank der stabilen Rahmenbedingungen und der guten Binnenkonjunktur hoch

bleiben, weshalb Büroflächen auch im kommenden Jahr weiterhin stark nachgefragt sein werden.

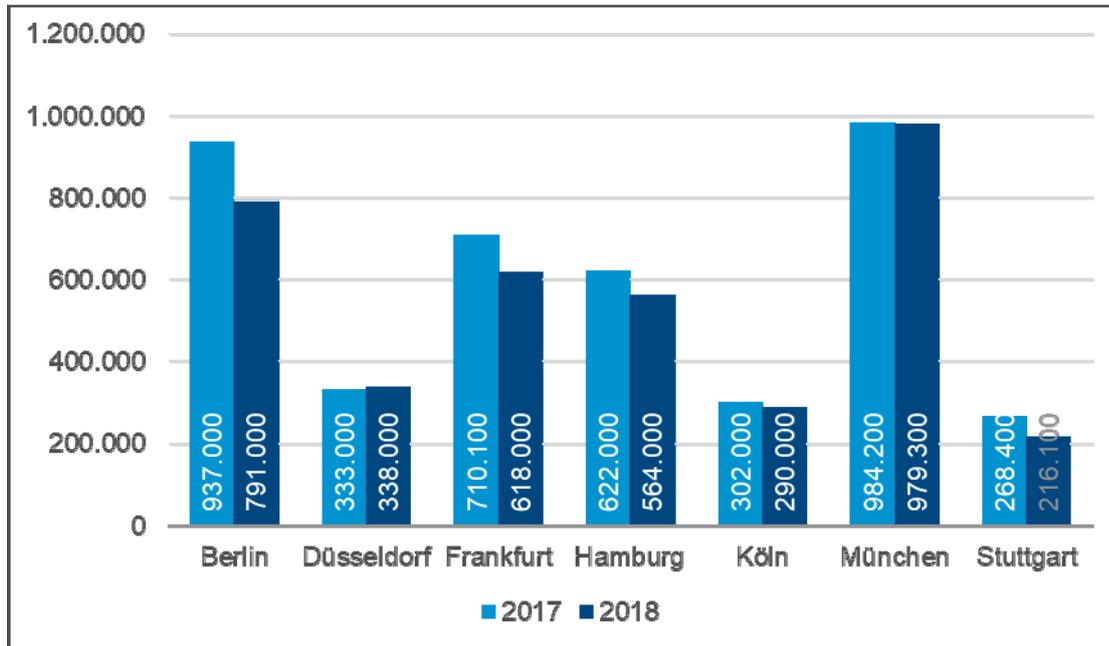
„Die Herausforderung sich verknappender Flächenreserven hat auch im vergangenen Jahr angehalten und deutschlandweit zu neuen Tiefstwerten bei den Leerständen geführt. Diese Entwicklung wird sich trotz einer zunehmenden Angebotsausweitung auch im kommenden Jahr fortsetzen. Der Höhepunkt im Marktzyklus ist daher noch lange nicht überschritten“, so **Speer** und prognostiziert: „Angesichts der weiterhin hohen Nachfrage erwarten wir für 2019 erneut einen Flächenumsatz von bis zu 3,5 Millionen Quadratmeter.“

Deutsche Büromärkte im Vergleich (jeweils Stand 4. Quartal)

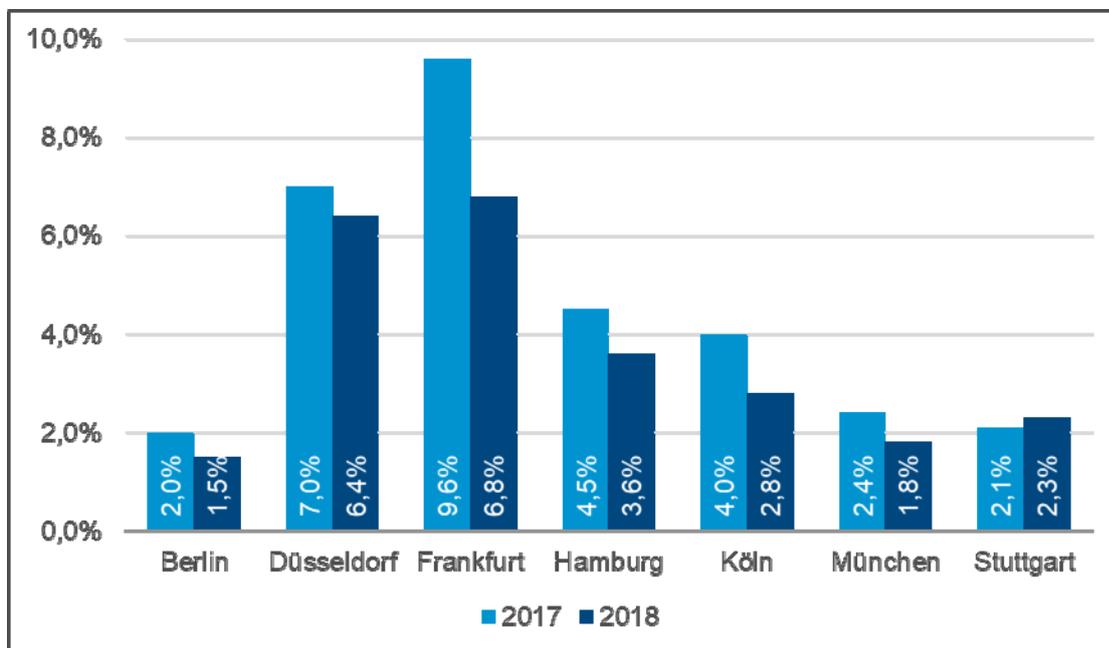
	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Flächenumsatz 2018 in m²	791.000	338.000	618.000	564.000	290.000	979.300	216.100
<i>Flächenumsatz 2017 in m²</i>	<i>937.000</i>	<i>333.000</i>	<i>710.100</i>	<i>622.000</i>	<i>302.000</i>	<i>984.200</i>	<i>268.400</i>
Veränderung	-15,6 %	1,5 %	-13,0 %	-9,3 %	-4,0 %	-0,5 %	-19,5 %
Spitzenmiete 2018 in €/m²	35,10	28,00	42,00	27,00	23,00	36,00	23,00
<i>Spitzenmiete 2017 in €/m²</i>	<i>31,30</i>	<i>27,00</i>	<i>41,00</i>	<i>26,00</i>	<i>21,50</i>	<i>35,60</i>	<i>24,30</i>
Veränderung in %	12,1 %	3,7 %	2,4 %	3,8 %	7,0 %	1,1 %	-5,3 %
Durchschnittsmiete 2018 in €/m²	21,70	16,20	20,30	15,70	13,80	19,00	14,00
<i>Durchschnittsmiete 2017 in €/m²</i>	<i>19,15</i>	<i>15,40</i>	<i>20,00</i>	<i>15,40</i>	<i>12,90</i>	<i>17,30</i>	<i>13,40</i>
Veränderung	13,3 %	5,2 %	1,5 %	1,9 %	7,0 %	9,8 %	4,5 %
Flächenleerstand 2018 in m²	304.500	495.400	783.800	488.000	220.000	410.600	185.400
<i>Flächenleerstand 2017 in m²</i>	<i>390.000</i>	<i>532.400</i>	<i>1.104.700</i>	<i>625.000</i>	<i>300.000</i>	<i>535.900</i>	<i>164.600</i>
Leerstandsrate	1,5 %	6,4 %	6,8 %	3,6 %	2,8 %	1,8 %	2,3 %

Quelle: Colliers International Deutschland

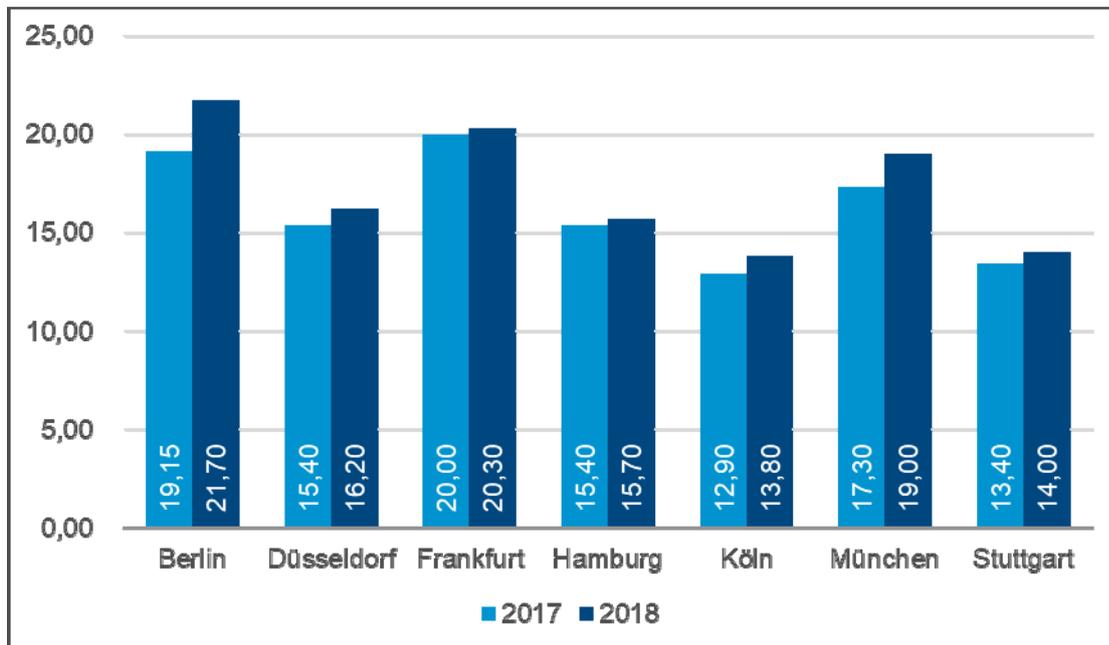
Büroflächenumsatz in m² (jeweils Stand 4. Quartal)



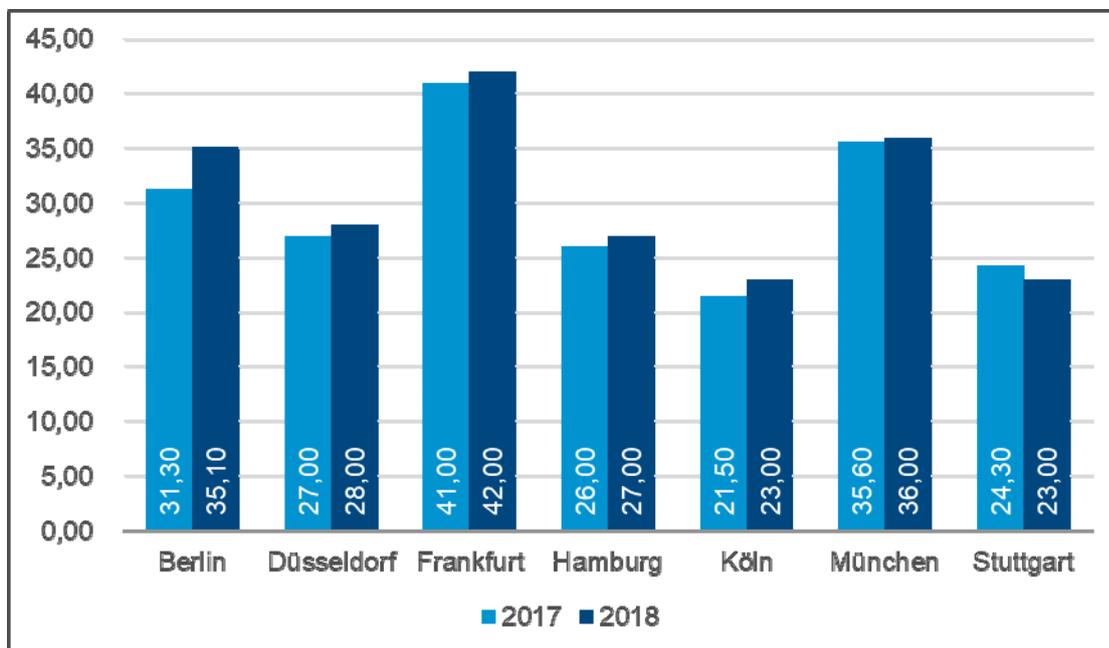
Leerstandsquote (jeweils Stand 4. Quartal)



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, 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

Marc Steinke
Research & GIS Analyst
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 211 86 20 62-40
marc.steinke@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