



DEUTSCHLAND

# BÜRO- VERMIETUNG UND INVESTMENT

MARKTBERICHT

---

2018/2019

# BÜROVERMIETUNG

## Flächenumsatz

Der deutsche Bürovermietungsmarkt zeigte sich sehr robust. Nach dem Vorjahresrekord wurde in den sieben deutschen Bürozentren 2018 erneut ein überdurchschnittlicher Flächenumsatz von 3,8 Mio. m<sup>2</sup> erzielt. Auch wenn keine neuen Rekorde fielen, ist das Ergebnis immer noch das drittbeste seit der Jahrtausendwende. Der 10-Jahresdurchschnitt konnte um 17 % übertroffen werden.

Spitzenreiter München zählte einen Flächenumsatz von rund 979.300 m<sup>2</sup> und konnte damit nahtlos an das Vorjahresergebnis von über 984.000 m<sup>2</sup> anknüpfen. Berlin erzielte mit 791.000 m<sup>2</sup> abermals ein Top-Ergebnis, welches 18 % über dem 10-jährigen Durchschnitt lag. Sich verknappende Flächenreserven sowie das Fehlen sehr großvolumiger Abschlüsse verhinderten jedoch ein Anknüpfen an den Vorjahresrekord. Fehlende Großdeals beeinflussten auch das Frankfurter Ergebnis, die erzielten 618.000 m<sup>2</sup> liegen

trotzdem 30 % über dem 10-jährigen Durchschnitt.

Hamburg hielt sich mit 564.000 m<sup>2</sup> stabil auf Platz vier. Auch hier dominierten Abschlüsse in der mittleren Größenkategorie von 1.000 bis 5.000 m<sup>2</sup> das Bild. Düsseldorf konnte als einzige Stadt eine Steigerung des Flächenumsatzes verzeichnen und zählte 338.000 m<sup>2</sup> – dazu verhalfen ein Großabschluss eines Beratungsunternehmens sowie eine breit gestreute Nachfrage.

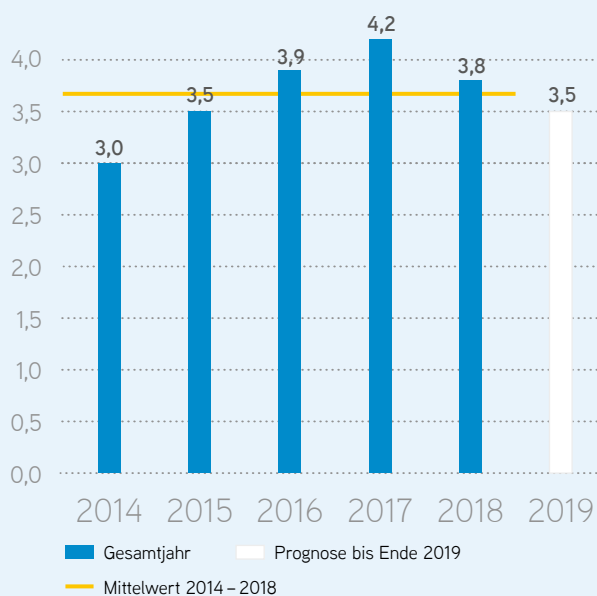
Sowohl in Köln als auch in Stuttgart machte sich ein Angebotsmangel im Bestand deutlich bemerkbar: Die Domstadt lag mit 290.000 m<sup>2</sup> knapp unter Vorjahresniveau, in Stuttgart begrenzte ein sich im Jahresverlauf zuspitzender Flächenmangel das Ergebnis auf 216.100 m<sup>2</sup>. Die hohe Nachfrage nach Büroflächen konnte hier bei weitem nicht ausreichend bedient werden.

### Fast Facts

Bürovermietung TOP 7	2018	Veränderung ggü. Vorjahr
Flächenumsatz (in m <sup>2</sup> )	3.796.400	- 8,7 %
Flächenleerstand (in m <sup>2</sup> )	2.887.700	- 21,2 %
Leerstandsquote (in %)	3,1	- 100 bp*
Flächenbestand (in Mio.m <sup>2</sup> )	91,54	1,1 %

\* Basispunkte

GRAFIK 1: Flächenumsatz in den TOP 7 in Mio. m<sup>2</sup>



## Mieten

Die Mieten sind angesichts der anhaltend hohen Nachfrage und sinkender Leerstände weiter gestiegen. In Berlin steigerte sich die Spitzenmiete kräftig und notierte zum Jahresende bei 35,10 €/m<sup>2</sup>. Frankfurt und München liegen jedoch nach wie vor mit 42,00 €/m<sup>2</sup> sowie 36,00 €/m<sup>2</sup> 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.

Im Gegenzug zogen die Durchschnittsmieten deutlich stärker an. In Berlin setzte sich die sehr dynamische Entwicklung fort (+13%), mit 21,70 €/m<sup>2</sup> konnte unter allen sieben Bürohochburgen das höchste durchschnittliche Mietniveau erreicht werden. Damit wurde Frankfurt überholt, wo die Durchschnittsmieten leicht auf 20,30 €/m<sup>2</sup> anstiegen.

Die Durchschnittsmieten erreichten in München 19,00 €/m<sup>2</sup>, ein Plus von 10%. Geringere Anstiege wiesen Düsseldorf (16,20 €/m<sup>2</sup>) und Hamburg (15,70 €/m<sup>2</sup>)

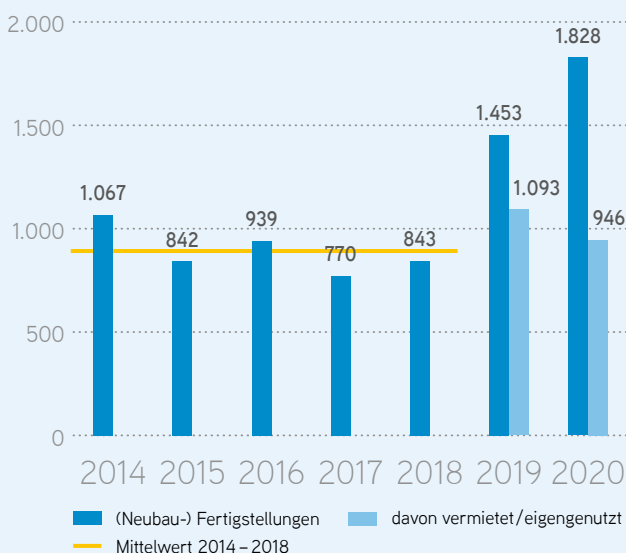
auf, die binnen Jahresfrist um 5 % bzw. 2 % zulegen konnten. Stuttgart (14,00 €/m<sup>2</sup>) und Köln (13,80 €/m<sup>2</sup>) befinden sich mittlerweile fast gleichauf und runden die TOP 7 ab.

## Angebot und Leerstand

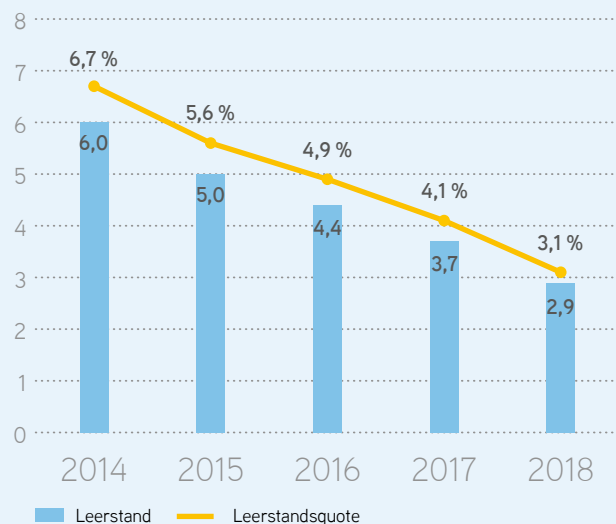
Die anhaltend hohe Büroflächennachfrage ließ die Leerstände in den TOP 7 auf unter 3 Mio. m<sup>2</sup> schrumpfen. 2,9 Mio. m<sup>2</sup> Leerstand bedeuten eine Leerstandsquote von 3,1% und somit einen Rückgang um 100 Basispunkte binnen 12 Monaten.

Den höchsten Leerstand verzeichnet zwar weiterhin Frankfurt, jedoch wurden die leerstehenden Büroflächen binnen Jahresfrist um über 320.000 m<sup>2</sup> und 280 Basispunkte reduziert. Der Leerstand in der Mainmetropole lag zum Jahresende bei 783.800 m<sup>2</sup> bzw. 6,8%. Düsseldorf folgt mit einer Leerstandsquote von 6,4%. Mit 495.400 m<sup>2</sup> Leerstand konnte dort die 500.000 m<sup>2</sup>-Marke unterschritten werden. Dieselbe Marke wurde auch in München und Hamburg geknackt.

GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in den TOP 7 in 1.000 m<sup>2</sup>



GRAFIK 3: Leerstandsquote in den TOP 7 in % und Leerstand in Mio. m<sup>2</sup>




**Marc Steinke**

Consultant | Research & GIS  
 +49 211 862062-40  
 marc.steinke@colliers.com

In der bayerischen Landeshauptstadt sank der Leerstand um fast ein Viertel auf 410.600 m<sup>2</sup>, die Leerstandsquote fiel auf 1,8 %. Die Hansestadt zählte einen Leerstand von 488.000 m<sup>2</sup> bei einer Leerstandsquote von 3,6 %. Auch in der Bundeshauptstadt hat sich der Flächenmangel weiter verschärft. In Berlin waren zum Jahresende nur 304.500 m<sup>2</sup> verfügbar, das entsprach der deutschlandweit niedrigsten Leerstandsquote von 1,5 %.

Die für Fluktuationsreserven notwendigen fünf Prozent werden auch in Köln und Stuttgart schon lange unterschritten. In der Domstadt reduzierte sich der Leerstand auf 220.000 m<sup>2</sup>, die Quote sank um 120 Basispunkte auf 2,8 %. Die Schwabenmetropole notierte zum Jahresabschluss bei 2,3 % und 185.400 m<sup>2</sup>.

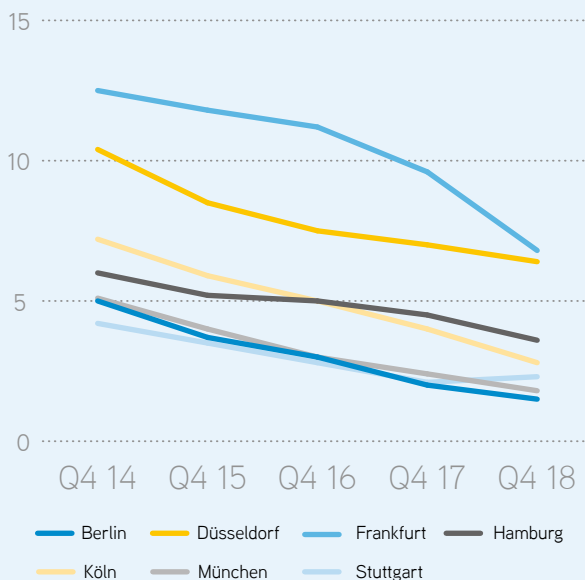
Die Angebotsausweitung zieht spürbar an, 2019 und 2020 werden in den TOP 7 fast 3,3 Mio. m<sup>2</sup> Neubauf Flächen fertiggestellt. Gemessen am Nachfrageüberhang wächst die Projektpipeline aber weiterhin nur moderat, zudem sind bereits fast zwei

Drittel dieser Flächen vorvermietet. Eine wesentliche Entspannung ist daher weiterhin nicht zu erwarten.

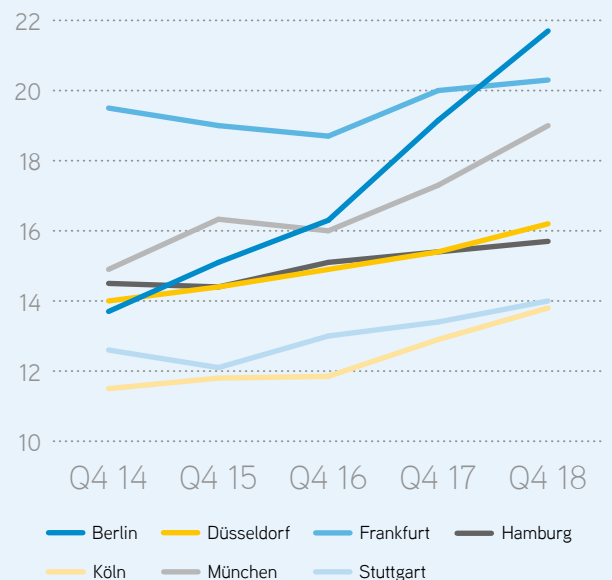
## Fazit und Prognose

Die soliden volkswirtschaftlichen Aussichten lassen für 2019 ein leicht abgeschwächtes, aber weiterhin sehr robustes Wachstum in Deutschland und Europa erwarten. Die Unternehmensinvestitionen in Deutschland werden dank der stabilen Rahmenbedingungen und der guten Binnenkonjunktur hoch bleiben, weshalb Büroflächen auch im kommenden Jahr weiterhin stark nachgefragt sein werden. Die sich verknappenden Flächenreserven werden hingegen trotz einer zunehmenden Angebotsausweitung eine Herausforderung bleiben. Angesichts der weiterhin hohen Nachfrage wird für 2019 erneut ein starker Flächenumsatz von bis zu 3,5 Mio. m<sup>2</sup> erwartet.

**GRAFIK 4: Leerstandsquoten im Städtevergleich der TOP 7 in %**



**GRAFIK 5: Durchschnittsmieten im Städtevergleich der TOP 7 in €/m<sup>2</sup>**



# INVESTMENT

## Transaktionsvolumen

Das Jahr 2018 endete mit einem Allzeitrekord beim Handel mit gewerblich genutzten Immobilien in Deutschland. Erstmals überhaupt wurde die 60-Mrd.-€-Marke überschritten. Der 10-Jahres-Rekordwert aus dem Vorjahr wurde um 6 %, der zehnjährige Mittelwert um 81 % übertroffen.

Im Gegensatz zu den ebenfalls sehr umsatzstarken Jahren 2015 und 2017 war eine ausgeprägte Fokussierung des Investmentgeschehens auf Landmark-Immobilien in den sieben Investmentzentren des Landes zu beobachten. Hier wurden 36,3 Mrd. € angelegt – soviel wie nie zuvor. An jedem Standort wurde der langjährige Durchschnitt überschritten – von 70 % in Berlin bis 163 % in Frankfurt.

Mit einem Ausnahmeergebnis von knapp 9,7 Mrd. € Transaktionsvolumen setzte sich die Bankenmetropole an die Spitze der Vergleichsstädte. Hier wurden mit dem OMNITURM für knapp 700 Mio. € und dem TRIANON für über 650 Mio. €

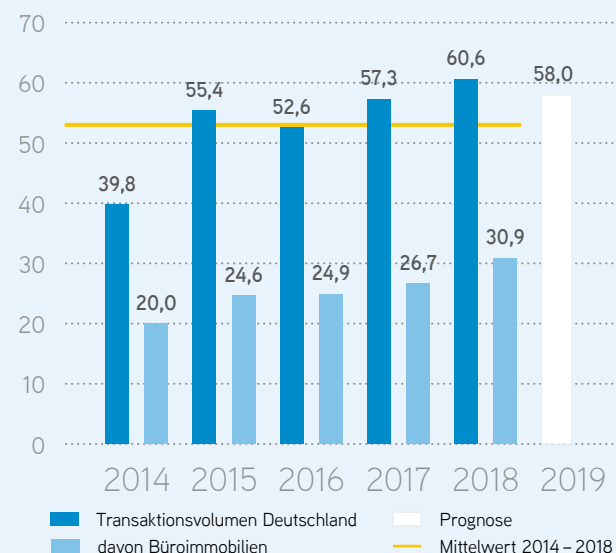
deutschlandweit die beiden größten Einzeldeals abgeschlossen. Dazu gesellten sich zahlreiche Verkäufe weiterer Bürohochhäuser. Großdeals im mittleren dreistelligen Millionen-€-Bereich gab es auch in den anderen TOP 7: Berlin verfehlte nur knapp die 7-Mrd.-€-Marke, München brachte es auf über 6,5 Mrd. €. Platz 4 belegte Hamburg mit 5,7 Mrd. €, das wie Düsseldorf (3,4 Mrd. €, inkl. Umland 3,9 Mrd. €) und Stuttgart (2,2 Mrd. €) ebenfalls Allzeitrekorde aufstellte. Köln verfehlte mit 1,9 Mrd. € das Vorjahreshoch um nur 7 %.

Mehr als ein Viertel des Transaktionsvolumens wurde durch Megadeals ab 250 Mio. € aufwärts erzielt. Die größte Transaktion fand im Rahmen der Fusion der Warenhausbetreiber Karstadt und Kaufhof statt. Für knapp 2 Mrd. € gingen zwei, mit insgesamt 59 Kaufhof-Immobilien bestückte Portfolios vom bisherigen Eigner Hudson's Bay Company sowie anderen beteiligten Unternehmen an die Signa Prime Selection über. Insgesamt

### Fast Facts

Investment	2018	2017	Veränderung
Transaktionsvolumen in Mio. €	60.593	57.289	5,8 %
Summe TOP 7	36.305	29.954	21,2 %
<b>Transaktionsart</b>			
Einzeltransaktionen	43.003	36.808	16,8 %
<i>Davon TOP 7</i>	<i>29.978</i>	<i>24.527</i>	<i>22,2 %</i>
Portfoliotransaktionen	17.590	20.482	-14,1 %
<i>Davon TOP 7</i>	<i>6.327</i>	<i>5.427</i>	<i>16,6 %</i>
<b>Herkunft</b>			
Internationale Käufer	24.116	25.612	-5,8 %
<i>Davon TOP 7</i>	<i>15.104</i>	<i>14.752</i>	<i>2,4 %</i>
Internationale Verkäufer	20.997	24.761	-15,2 %
<i>Davon TOP 7</i>	<i>13.010</i>	<i>11.058</i>	<i>17,7 %</i>

GRAFIK 1: Transaktionsvolumen in Deutschland insgesamt und von Büroimmobilien in Mrd. €



wurden 17,6 Mrd. € in Paketkäufe investiert, was einem Marktanteil von 29 % entspricht. Der mit 43,0 Mrd. € bzw. 71 % Marktanteil weitaus größte Anteil entfiel auf Einzelkäufe.

## Angebot und Nachfrage

Die im Markt vorhandenen Liquiditätsreserven als Folge der anhaltenden Niedrigzinsphase sowie die krisenrobuste deutsche Binnenkonjunktur, die Mietpreiswachstum in nahezu allen Assetklassen nach sich zieht, trieben heimische wie ausländische Investoren an, nach nachhaltigen und wertstabilen Produkten Ausschau zu halten. Gleichzeitig nutzten zahlreiche Verkäufer noch vor Erreichen des Höhepunktes im aktuellen Marktzyklus die Gelegenheit, Wertsteigerungen zu erzielen. Sie befeuerten den durch Produktmangel geprägten Markt zusätzlich mit Veräußerungen von Projektentwicklungen oder aus dem Bestand.

Als Hauptakteure traten, wie schon 2017, vor allem Vermögensverwalter und Asset Manager auf. In der aktuellen Marktsituation sind sie als Intermediäre sowohl auf

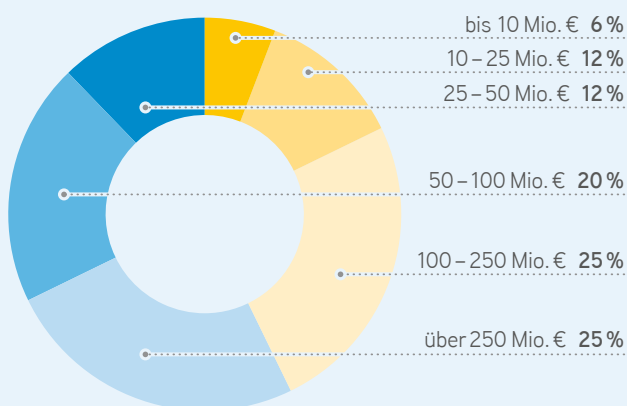
der Verkäufer- wie auch auf der Käuferseite besonders gefragt. Bei den Investoren stehen sie mit 15,1 Mrd. € bzw. einem Marktanteil von 25 % unangefochten an der Spitze, gefolgt von offenen Immobilien- und Spezialfonds (10,7 Mrd. € bzw. 18 %). Auf der Verkäuferseite liegen beide Branchen eng beieinander mit 13 % bzw. 12 % Marktanteil, allerdings hinter Projektentwicklern (21 % bzw. 12,6 Mrd. €), die als Anbieter von knappen Core-Produkten stark profitieren.

Ausländische Investoren konnten sich bei Großdeals häufiger gegen die Konkurrenz aus dem Inland durchsetzen. Während insgesamt der Anteil des internationalen Kapitals mit 23,7 Mrd. € bzw. einem Marktanteil von 40 % gegenüber dem Vorjahr um 5 Prozentpunkte zurückging, lag dessen Beteiligung an Großdeals mit 53 % deutlich höher.

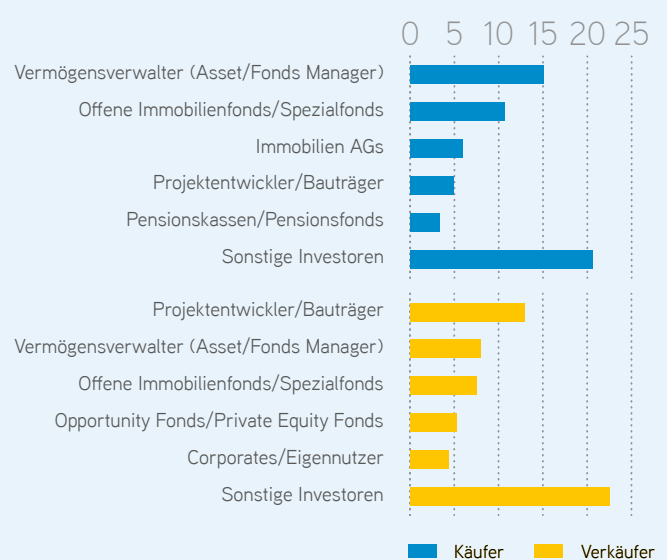
## Renditen

Trotz bereits historisch niedriger Renditen sehen Investoren insbesondere in den am Büromarkt steigenden Mietpreisen Wertetreiber, die steigende Preise recht-

GRAFIK 2: Transaktionsvolumen nach Größenklassen in Deutschland 2018 Anteil in %



GRAFIK 3: Käufer- und Verkäufergruppen in Deutschland in Mrd. €





fertigen. Zum Jahresende haben die Spitzenrenditen von Büros vielerorts nochmals leicht nachgegeben. Die Brutto-Rendite für Top-Büroobjekte lag in München mit 3,00 % am niedrigsten. Mit jeweils 10 Basispunkten Abstand folgen Berlin, Hamburg, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf. Auch Köln als kleinster der TOP 7-Märkte ist mit 3,75 % mittlerweile unterhalb der 4-%-Marke zu finden. Auf der Suche nach auskömmlicher Rendite stehen vor allem Fachmarktzentren oder Fachmarktportfolios mit Lebensmittelschwerpunkt hoch in der Gunst der Anleger. Damit können noch vergleichsweise attraktive Renditen von rund 5,00 % erwirtschaftet werden. Auch locken Industrieobjekte in etablierten Lagen mit Brutto-Renditen von 5,70 %, während für Logistikobjekte in vergleichbaren Lagen die Renditen deutlich auf 4,50 % zurückgegangen sind.

anteil der beliebtesten Assetklasse schon lange nicht mehr so hoch wie 2018. Rund 30,9 Mrd. € bzw. mehr als die Hälfte des Kapitals flossen dieser Anlageklasse zu.

## Fazit und Prognose

Die Signale vom Markt lassen auch für 2019 ein überdurchschnittliches Investmentgeschehen erwarten. Das Transaktionsvolumen wird dem Niveau von 2018 nicht wesentlich nachstehen und circa 58 Mrd. € betragen. So ist die Dealpipeline auch nach dem Transaktionsmarathon der vergangenen Monate nicht abgearbeitet. Der Anlagedruck auf Immobilien bleibt unter dem Einfluss der Nullzinspolitik der EZB und fehlender Anlagealternativen bis in die zweite Jahreshälfte bestehen. Der Mangel an gesuchtem Core- bzw. Core-Plus-Produkt im Bestand wird durch eine steigende Rate von Weiterverkäufen sowie zunehmende Gelegenheiten für Forward-Deals zumindest in Teilen ausgeglichen. Renditen werden vor allem für gute Produkte in Nebenlagen weiter nachgeben. Bei den Spitzenrenditen dürfte allmählich die Talsohle erreicht sein.



**Susanne Kiese**

Head of Research

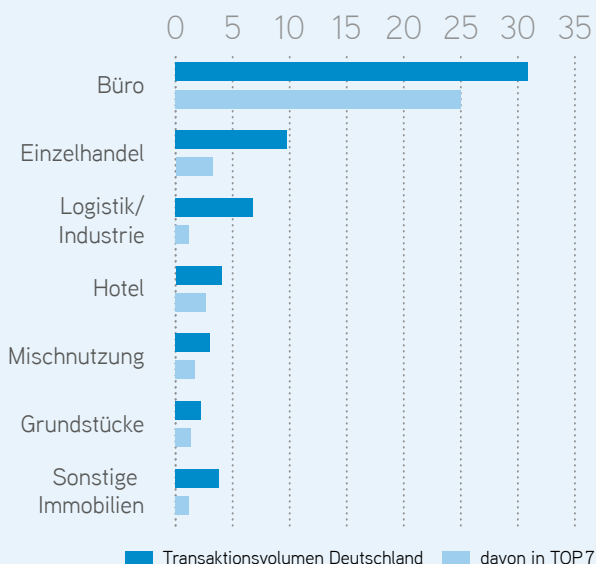
+49 211 862062-47

susanne.kiese@colliers.com

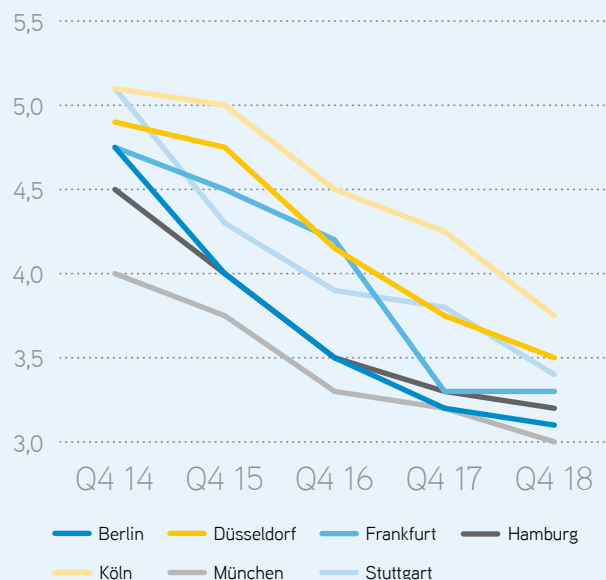
## Büro Investment

Die Vielzahl der Landmark-Deals hat vor allem dem Bürosegment weiteren Anschub verliehen. Aufgrund der zahlreichen Kaufgelegenheiten war der Markt-

**GRAFIK 4: Transaktionsvolumen nach Assetklasse in Deutschland in Mrd. €**



**GRAFIK 5: Spitzenrendite Büroimmobilien in %**



# MARKTDATEN IM ÜBERBLICK

## Bürovermietung

	TOP 7	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Büroflächenbestand (in Mio. m <sup>2</sup> )	91,54	20,30	7,69	11,46	13,74	7,85	22,55	7,95
Büroflächenumsatz 2018 (in m <sup>2</sup> )	3.796.400	791.000	338.000	618.000	564.000	290.000	979.300	216.100
Veränderung ggü. Vorjahr (in %)	-8,7	-15,6	1,5	-13,0	-9,3	-4,0	-0,5	-19,5
Prognose bis Ende 2019	▼	▶	▶	▶	▶	▼	▼	▼
Büroflächenumsatz (in m <sup>2</sup> ) Mittelwert 2008–2017	3.235.000	669.900	318.000	475.300	509.500	289.200	718.500	254.600
Nachhaltig erzielte Spitzenmiete (in €/m <sup>2</sup> )		35,10	28,00	42,00	27,00	23,00	36,00	23,00
Prognose bis Ende 2019		▲	▲	▲	▲	▲	▲	▶
Durchschnittsmiete (in €/m <sup>2</sup> )		21,70	16,20	20,30	15,70	13,80	19,00	14,00
Prognose bis Ende 2019		▲	▶	▲	▲	▲	▲	▲
Büroflächenleerstand (in m <sup>2</sup> )	2.887.700	304.500	495.400	783.800	488.000	220.000	410.600	185.400
Leerstandquote (in %)	3,1	1,5	6,4	6,8	3,6	2,8	1,8	2,3
Veränderung ggü. Vorjahr (in bp*)	-100	-50	-60	-280	-90	-120	-60	20
Prognose bis Ende 2019	▼	▶	▶	▼	▼	▼	▼	▼

Die Angaben für Berlin, Düsseldorf, Hamburg und Köln beziehen sich auf das jeweilige Stadtgebiet, die Angaben für Frankfurt, München und Stuttgart auf den Gesamtmarkt.  
\* Basispunkte

## Investment

	Deutschland	TOP 7	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Transaktionsvolumen 2018 (in Mio. €)	60.593	36.305	6.959	3.420	9.664	5.665	1.860	6.531	2.206
Veränderung ggü. Vorjahr (in %)	5,8	21,2	-7,5	24,8	39,8	66,1	-7,0	5,9	83,8
Prognose bis Ende 2019	▼	▼	▶	▼	▼	▼	▼	▶	▼
Transaktionsvolumen (in Mio. €) Mittelwert 2008–2017	33.470	18.258	4.091	1.582	3.672	2.803	1.109	4.051	950
Spitzenrendite Büro (in %)			3,10	3,50	3,30	3,20	3,75	3,00	3,40
Spitzenrendite Einzelhandel (in %)			3,20	3,20	2,80	3,20	3,30	2,75	3,10
Spitzenrendite Industrie/Logistik (in %)							4,50**		

\*\* Bezieht sich auf die für Logistik definierten Marktgebiete



## ANSPRECHPARTNER

---

### RESEARCH

**Susanne Kiese**  
Head of Research | Germany  
+49 211 862062-47  
susanne.kiese@colliers.com

**Marc Steinke**  
Consultant | Research & GIS  
+49 211 862062-40  
marc.steinke@colliers.com

Bildnachweis  
Titelseite: Getty Images International

Copyright © 2019 Colliers International Deutschland GmbH

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber.

© 2019. Alle Rechte vorbehalten

Colliers International  
Deutschland GmbH  
Thurn-und-Taxis-Platz 6  
60313 Frankfurt

