



Pressemitteilung

Colliers International: Hoch auf dem deutschen Bürovermietungsmarkt hält zu Jahresbeginn 2019 an

- **Flächenumsatz in den sieben deutschen Bürozentren mit 877.900 Quadratmetern erneut auf hohem Niveau**
- **Leerstandsquote in den TOP 7 fällt auf 3,1 Prozent**
- **Mietwachstum hält überall an, wenn auch lokal unterschiedlich**
- **Über 3,6 Millionen Quadratmeter Flächenumsatz für 2019 erwartet**

München, 3. April 2019 – Der deutsche Bürovermietungsmarkt verzeichnete einen sehr soliden Jahresauftakt 2019. In den sieben deutschen Bürozentren wurden nach Angaben von Colliers International in den ersten drei Monaten rund 877.900 Quadratmeter Büroflächen umgesetzt. Zwar wurde damit das Vorjahresergebnis um fünf Prozent unterschritten, dennoch liegt das erste Quartal 2019 21 Prozent über dem 10-jährigen Durchschnitt der ersten Quartale.

Wolfgang Speer, Head of Office & Occupier Services bei Colliers International: „Der deutsche Bürovermietungsmarkt ist gut in das Jahr 2019 gestartet. Obwohl die konjunkturellen Aussichten mit einer BIP-Wachstumsrate von einem knappen Prozent für das laufende Jahr eingetrübt sind, ist Deutschland aufgrund seiner gesunden Binnenkonjunktur von einem Abschwung entfernt. Die direkten Auswirkungen auf den deutschen Bürovermietungsmarkt sind daher begrenzt und aktuell auch nicht spürbar. Vor diesem Hintergrund bleibt die Büroflächennachfrage, vor allem seitens des Mittelstands, weiterhin stark.“

Berlin und München liegen abermals um die 200.000-Quadratmeter-Marke

Berlin startete mit einem Flächenumsatz von 221.000 Quadratmetern in das Jahr. Damit konnte nicht nur der Rekordwert aus dem Vorjahr um vier Prozent, sondern auch der 10-jährige Durchschnitt um 54 Prozent übertroffen werden. Das Marktgeschehen prägten die traditionell breit gestreute Nachfrage, dieses Quartal besonders stark aus öffentlicher Verwaltung und IT, sowie erste großvolumige Abschlüsse über 10.000 Quadratmetern, so mietete die McFit Global Group für ihren neuen Hauptsitz 19.500 Quadratmeter im Ku'damm Eck an.

Der **Münchener** Flächenumsatz notierte mit 191.000 Quadratmetern knapp unter der 200.000-Quadratmeter-Schwelle. Der 10-jährige Durchschnitt wurde dennoch um 11 Prozent übertroffen. Der ordentliche Jahresauftakt war von einer starken Nachfrage aus dem verarbeitenden Gewerbe und dem IT-Sektor geprägt. Angesichts der geringen Flächenverfügbarkeit wurde ein Drittel des Flächenumsatzes in der bayerischen Landeshauptstadt deshalb auch mit im Bau/Umbau befindlichen Projekten erzielt, so mietete das Beratungsunternehmen Accenture 12.500 Quadratmeter auf der „neuen balan“ an.

Platz drei wird mit 137.400 Quadratmetern von **Hamburg** belegt. Die Hansestadt erlebte einen sehr dynamischen Jahresstart, der 35 Prozent über dem Vorjahr lag. Verantwortlich dafür zeigten sich neben einer breiten Nachfrage über alle Branchen- und Größenklassen hinweg zwei Großdeals in der HafenCity.

Auch der **Düsseldorfer** Büovermietungsmarkt legte einen überdurchschnittlichen Start hin. Die erzielten 91.000 Quadratmeter liegen 24 Prozent über dem Vorjahresergebnis. Insbesondere IT-Unternehmen prägten mit einigen großvolumigen Abschlüssen das erste Quartal. Der größte Abschluss konnte allerdings durch die Barmer Krankenkasse verbucht werden, die 13.600 Quadratmeter im Teilmarkt Linksrheinisch anmietete.

Stuttgart und **Frankfurt** liegen mit Umsätzen von 84.300 Quadratmetern sowie 82.700 Quadratmetern dicht beieinander. Die Schwabenmetropole verzeichnete einen lebhaften Jahresauftakt. Zwei Großdeals, davon mit 25.000 Quadratmetern von Vector Informatik auch die bundesweit größte Anmietung des ersten Quartals, ließen das Ergebnis auf 56 Prozent des 10-jährigen Mittels ansteigen. Eben jene großvolumigen Abschlüsse fehlten am Main und führten zu einem verhalteneren Jahresauftakt unter dem langjährigen Durchschnitt. Banken- und Finanzdienstleister sowie IT-Unternehmen zeigten sich besonders zurückhaltend, deshalb konnte der größte Abschluss auch von der Entwicklungsorganisation GIZ erzielt werden, die 10.700 Quadratmeter in Eschborn mietete.

Köln rundet mit einem Flächenumsatz von 70.500 Quadratmetern die TOP 7 ab, das Vorjahresergebnis konnte damit um satte 41 Prozent übertroffen werden. Vier Großabschlüsse jenseits der 5.000 Quadratmeter vereinigten fast die Hälfte des Flächenumsatzes auf sich, so mietete allein der Coworking-Anbieter WeWork in zwei Objekten über 12.500 Quadratmeter in der Kölner Innenstadt.

Leerstandsrate in den TOP 7 sinkt auf Rekordtief von 3,1 Prozent

Die weiterhin sehr hohe Nachfrage nach Büroflächen ließ auch zum Jahresanfang 2019 die Leerstände noch weiter abschmelzen. Nachdem zum Jahresende 2018 erstmalig unter 3,0 Millionen Quadratmeter in den TOP 7 zur kurzfristigen Vermietung zur Verfügung standen, notierte der Leerstand zum Abschluss des ersten Quartals bei 2,8 Millionen Quadratmetern sowie einer Quote von 3,1 Prozent. Dies entspricht einer Reduktion von 80 Basispunkten binnen Jahresfrist.

In vielen Märkten existieren lediglich noch strukturelle Sockelleerstände, so dass an besonders angespannten Standorten bereits eine erste Seitwärtsbewegung auf sehr niedrigem Niveau zu beobachten ist. Große Teile des Flächenumsatzes werden in diesen Märkten über Projektentwicklungen generiert. „Dieses und nächstes Jahr werden über 3,1 Millionen Quadratmeter Büroflächen in den TOP 7 fertiggestellt. Die Angebotsausweitung kommt also spürbar in Schwung“, stellt **Speer** fest. „Jedoch sind 71 Prozent dieser Flächen bereits jetzt schon vorvermietet. Flächenengpässe werden daher noch in den kommenden zwei bis drei Jahren ein marktbeherrschendes Thema bleiben“, ist **Speer** überzeugt.

Dies betrifft vor allem die Bundeshauptstadt. Der Leerstand in **Berlin** verharrt bei knapp 1,5 Prozent im Rekordtief. Obwohl dieses Jahr fast 400.000 Quadratmeter Neubaufäche fertig werden, sind diese Flächen schon zu über 85 Prozent vorvermietet. Ein ähnliches Bild zeigt sich in **München**. Hier lag die Leerstandsquote Ende März bei 1,8 Prozent. Von den dieses Jahr auf dem Markt kommenden 475.000 Quadratmeter Bürofläche sind über 90 Prozent vermietet, so dass auch hier weiterhin trotz der hohen Volumina keine Entspannung zu erwarten ist.

Stuttgart und **Köln** folgen mit Leerstandsquoten von 2,2 bzw. 2,6 Prozent. In der Domstadt gingen die verfügbaren Flächen im Vorjahresvergleich mit 130 Basispunkten besonders deutlich zurück. In beiden Städten kommen erst ab nächstem Jahr in größerem Umfang verfügbare Neubaufächen auf den Markt.

Einen deutlichen Abbau verzeichnete ebenfalls **Hamburg**, hier beträgt die Leerstandsquote 3,4 Prozent. Auch **Düsseldorf** und **Frankfurt**, bislang noch die Städte mit den größten Leerstandsreserven, konnten weiter abbauen. Während die Stadt am Rhein eine Quote von 6,5 Prozent verbuchte, setzte die Mainmetropole die

rasante Reduzierung des Leerstands weiter fort. Die Leerstandsquote notierte bei 6,6 Prozent und lag damit 230 Basispunkte niedriger als noch vor einem Jahr.

Mieten steigen weiter an, wenn auch lokal unterschiedlich stark

Die zu Ende des Jahres 2018 vielerorts erreichten Höchststände kannten auch zum Jahresanfang 2019 nur eine Richtung – nach oben. Die hohe Nachfrage bei zeitgleicher Flächenknappheit befeuert weiterhin die Mieten. Jedoch fielen die Anstiege lokal unterschiedlich aus. Die **Frankfurter** Spitzenmiete notierte mit 42,50 Euro pro Quadratmeter bundesweit am höchsten, es folgen dicht beieinander **München** und **Berlin** mit 36,00 bzw. 35,30 Euro pro Quadratmeter. Für Frankfurt bedeutet dies innerhalb eines Jahres einen Anstieg von vier Prozent, für München von einem Prozent und für Berlin von über 11 Prozent.

In Hinblick auf die Durchschnittsmieten konnte die Hauptstadt ihre Position weiter ausbauen: Im Durchschnitt werden in **Berlin** jetzt 22,90 Euro pro Quadratmeter bezahlt, innerhalb des „Hundekopfes“ werden im Durchschnitt sogar 26,20 Euro pro Quadratmeter erreicht.

Das entspricht schon fast den Spitzenmieten, die aktuell in **Düsseldorf** und **Hamburg** (beide 28,00 Euro) aufgerufen werden. In **Köln** (25,00 Euro) stieg die Spitzenmiete innerhalb eines Jahres mit 3,50 Euro pro Quadratmeter besonders dynamisch an. **Stuttgart** rundet die TOP 7 mit 23,50 Euro pro Quadratmeter ab.

Die Durchschnittsmieten stiegen überall an, nach Berlin folgen **Frankfurt** und **München** mit 20,50 Euro und 19,20 Euro pro Quadratmeter. Die weiteren TOP 7 erreichen Werte von 14,30 Euro in **Köln** bis 16,40 Euro pro Quadratmeter in **Düsseldorf**, wobei Köln und München die stärksten Anstiege verzeichneten.

Ausblick: Sehr robustes Marktgeschehen lässt für 2019 wiederholt Flächenumsatz von über 3,6 Millionen Quadratmeter erwarten

„Wie die Zahlen zeigen, ist der Büervermietungsmarkt sehr aktiv in das Jahr 2019 gestartet. Die sehr geringen Leerstandsraten und die damit verbundene Flächenknappheit zwingen die Unternehmen zu immer frühzeitigeren Entscheidungen, welche in den hohen Vorvermietungsquoten ablesbar sind. Diese Situation wird uns noch die nächsten zwei bis drei Jahre begleiten“, kommentiert **Speer**.

„Auf die anhaltend hohen Abwärtsrisiken bei der konjunkturellen Entwicklung, allen voran ein ungeordneter Brexit und die Verschärfung der Handelskonflikte, sehen wir als Reaktion bei Großkonzernen erste Konsolidierungsprogramme.

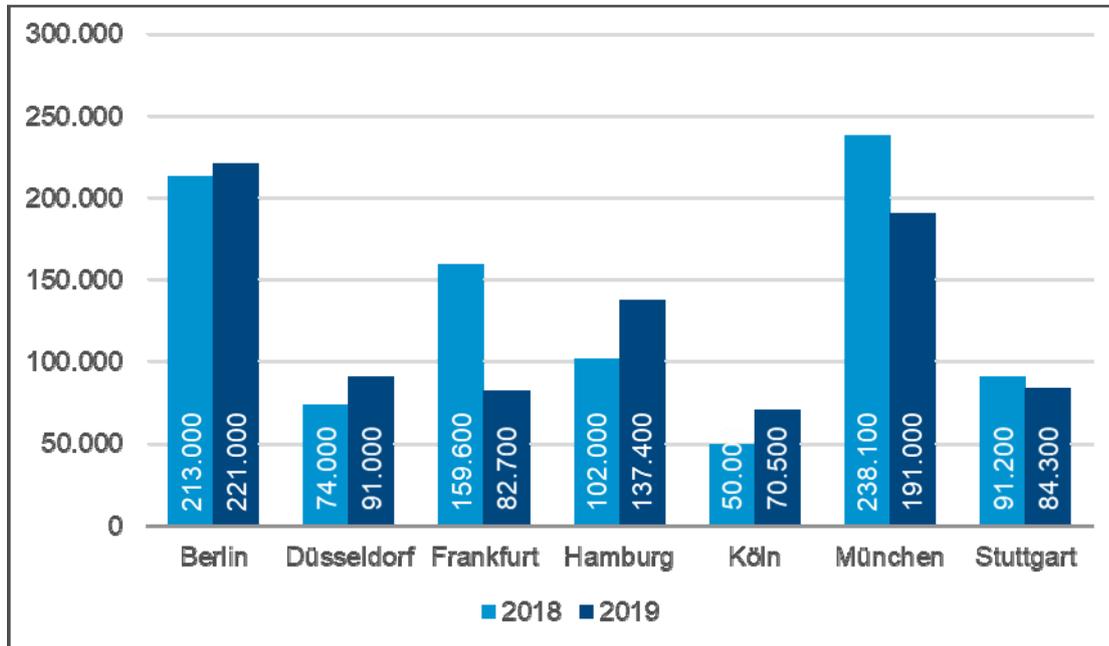
Expansionspläne werden kritischer geprüft. Der breit aufgestellte Mittelstand baut hingegen weiter auf, so dass die Büroflächennachfrage auf einem langfristig stabilen Fundament steht. Auf dieser Basis heben wir unsere Prognose für das Gesamtjahr 2019 leicht an und erwarten einen Flächenumsatz von etwas über 3,6 Millionen Quadratmetern“, so **Speer** abschließend.

Deutsche Büromärkte im Vergleich (jeweils Stand 1. Quartal)

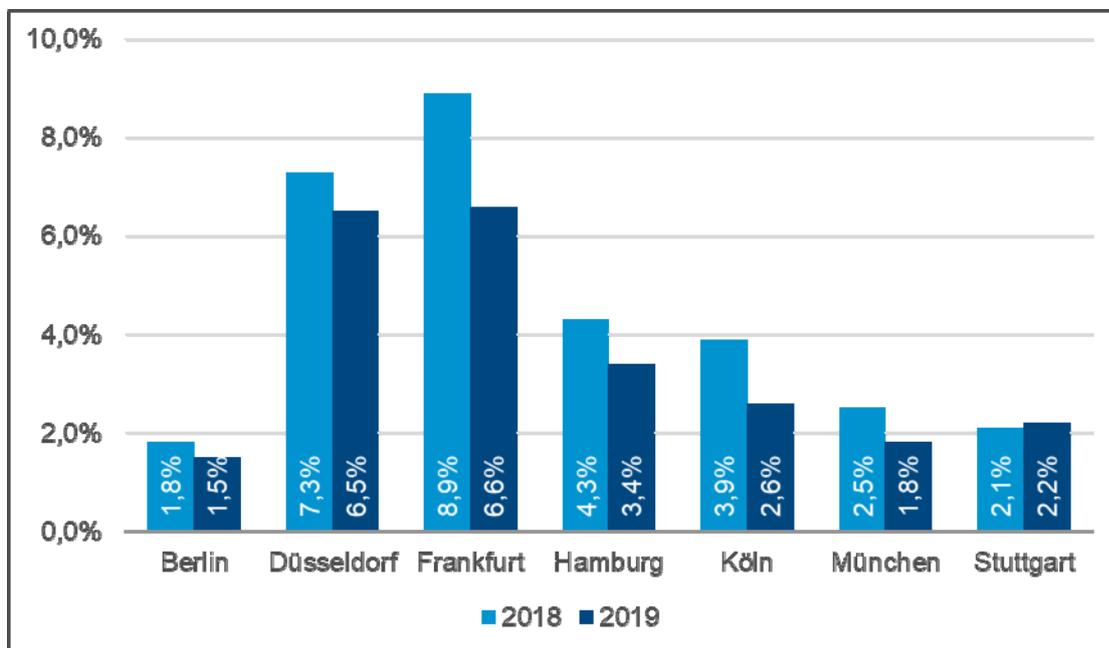
	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Flächenumsatz 2019 in m²	221.000	91.000	82.700	137.400	70.500	191.000	84.300
<i>Flächenumsatz 2018 in m²</i>	<i>213.000</i>	<i>73.200</i>	<i>159.600</i>	<i>102.000</i>	<i>50.000</i>	<i>238.100</i>	<i>91.200</i>
Veränderung	3,8 %	24,3 %	-48,2 %	34,7 %	41,0 %	-19,8 %	-7,6 %
Spitzenmiete 2019 in €/m²	35,30	28,00	42,50	28,00	25,00	36,00	23,50
<i>Spitzenmiete 2018 in €/m²</i>	<i>31,70</i>	<i>27,00</i>	<i>41,00</i>	<i>26,00</i>	<i>21,50</i>	<i>35,70</i>	<i>24,20</i>
Veränderung in %	11,4 %	3,7 %	3,7 %	7,7 %	16,3 %	0,8 %	-2,9 %
Durchschnittsmiete 2019 in €/m²	22,90	16,40	20,50	16,00	14,30	19,20	14,60
<i>Durchschnittsmiete 2018 in €/m²</i>	<i>20,35</i>	<i>15,20</i>	<i>20,00</i>	<i>15,40</i>	<i>13,00</i>	<i>17,50</i>	<i>13,50</i>
Veränderung	12,5 %	7,9 %	2,5 %	3,9 %	10,0 %	9,7 %	8,1 %
Flächenleerstand 2019 in m²	304.500	502.900	748.600	461.000	203.000	415.100	172.300
<i>Flächenleerstand 2018 in m²</i>	<i>350.000</i>	<i>543.300</i>	<i>1.024.800</i>	<i>595.000</i>	<i>303.000</i>	<i>565.000</i>	<i>168.200</i>
Leerstandsrate	1,5 %	6,5 %	6,6 %	3,4 %	2,6 %	1,8 %	2,2 %

Quelle: Colliers International Deutschland

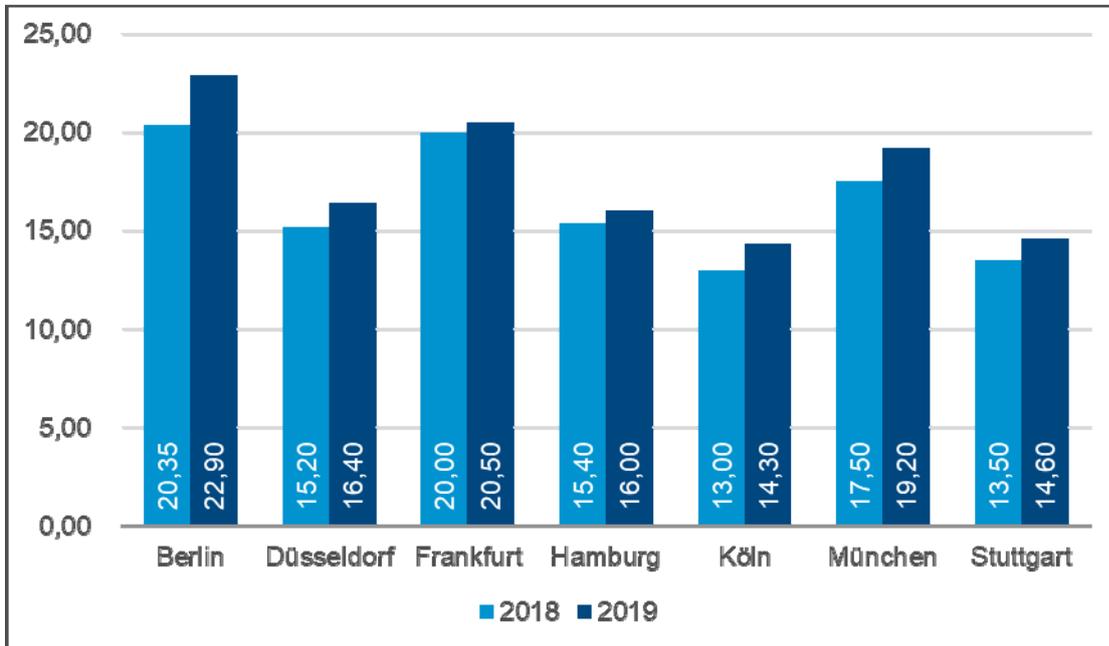
Büroflächenumsatz in m² (jeweils Stand 1. Quartal)



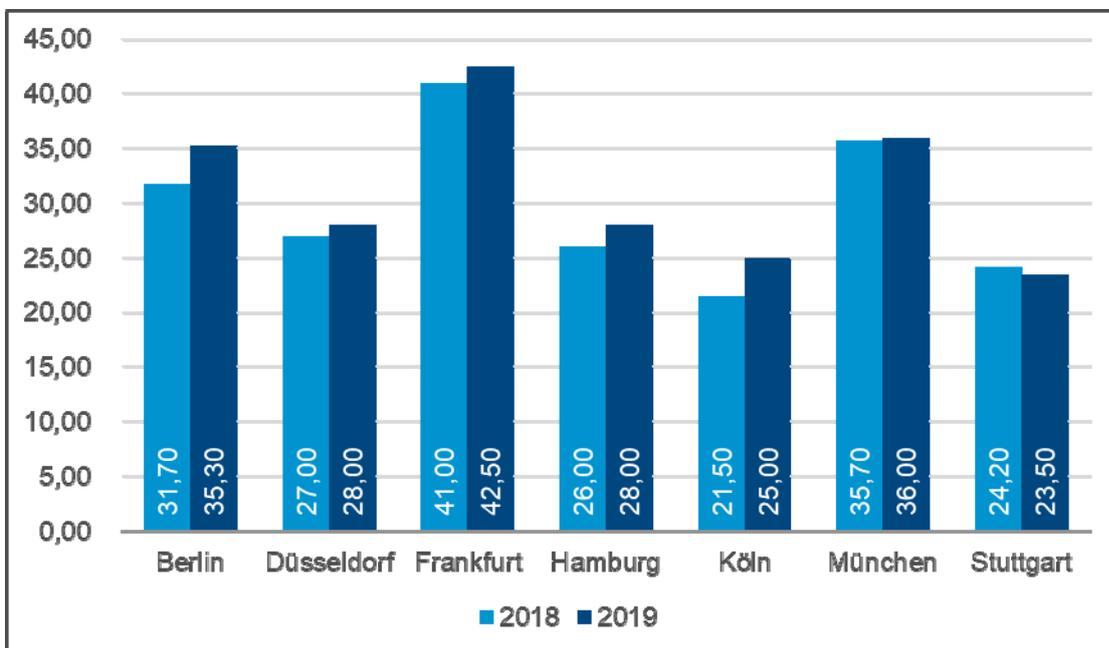
Leerstandsquote (jeweils Stand 1. Quartal)



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 14.000 Experten in 68 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