

Pressemitteilung

## **Colliers International: Deutscher Bürovermietungsmarkt im ersten Halbjahr 2019 auf Rekordhoch**

- **Flächenumsatz notiert in den sieben deutschen Bürozentren nach dynamischem ersten Halbjahr bei 1.870.400 Quadratmetern**
- **Leerstandsquote in den TOP 7 erstmals bei 3,0 Prozent**
- **Mieten legen weiter zu**
- **Flächenumsatz von über 3,7 Millionen Quadratmeter für das Gesamtjahr 2019 erwartet**

**München, 4. Juli 2019** – Rund 1.870.400 Quadratmeter wurden nach Angaben von Colliers International in der ersten Jahreshälfte 2019 in den sieben größten Büromärkten des Landes vermietet. Das ist das stärkste jemals verzeichnete Ergebnis, sechs Prozent über dem Vorjahr und knapp über dem bisherigen Rekordwert von 2017. Damit hat sich die starke Büroflächennachfrage auch zur Jahresmitte ungebremst fortgesetzt, der 10-jährige Durchschnitt konnte um 24 Prozent übertroffen werden.

**Wolfgang Speer**, Head of Office & Occupier Services bei Colliers International: „Obwohl zunehmend Sorgen um eine Abkühlung der deutschen Wirtschaft aufkommen, ist davon auf den Bürovermietungsmärkten nichts zu spüren. Ganz im Gegenteil zeigte sich die Wirtschaft besonders investitionsfreudig und mietete in der ersten Jahreshälfte im Rekordumfang Büroflächen an. Die Auswirkungen der globalen Großwetterlage auf den deutschen Bürovermietungsmarkt sind somit begrenzt, auch wenn der Gegenwind, vor allem durch eine Verschärfung weltweiter Handelskonflikte sowie dem weiterhin ungeklärten Brexit, zugenommen haben.“

Die aktuelle Wachstumsdelle im BIP – erwartet wird laut der Gemeinschaftsprognose der Wirtschaftsforschungsinstitute ein Wirtschaftswachstum von 0,5 bis 0,8 Prozent für 2019 – bringt für die Bürovermietungsmärkte nach Jahren des Aufschwungs und sehr niedriger Leerstandsquoten daher eher eine leichte Entspannung. **Speer**: „Einem Anstieg des Leerstandes, den wir ab 2020 erwarten, sollten wir daher gelassen entgegensehen. Trotz der zurzeit sehr regen Bautätigkeit befindet sich der Markt aufgrund des Verhältnisses von hoher Nachfrage und geringen Leerständen in einem krisenrobusten Modus. Es werden keine strukturellen Leerstände aufgebaut.“

## **Flächenumsätze reichen vielerorts an Rekordniveau heran, neue Bestwerte in Hamburg und Düsseldorf**

**München** setzt sich mit einem Flächenumsatz von 422.900 Quadratmetern an die Spitze der Halbjahresergebnisse. Vor allem dank großer Eigennutzerabschlüsse, insbesondere von ProSiebenSat1 und dem Bayerischen Rundfunk mit jeweils um die 25.000 Quadratmetern in Projektentwicklungen, konnte zum dritten Mal in Folge die 400.000-Quadratmeter-Marke geknackt werden. Folglich dominierten auch Mieter aus dem Bereich Information und Telekommunikation noch vor dem verarbeitenden Gewerbe das Marktgeschehen, das 23 Prozent über dem 10-jährigen Durchschnitt lag.

Der **Berliner** Flächenumsatz folgte mit 391.000 Quadratmetern dicht dahinter. Das ist der zweithöchste jemals verzeichnete Wert. Getrieben wurde das Marktgeschehen durch Großabschlüsse jenseits der 5.000-Quadratmeter Marke, zudem trugen vor allem der IT-Sektor sowie die öffentliche Verwaltung dazu bei, dass das Vorjahresergebnis um vier Prozent übertroffen wurde.

**Hamburg** sicherte sich in der ersten Jahreshälfte ebenfalls ein Platz auf dem Treppchen. Der Vermietungsmarkt zeigte sich in der Hansestadt besonders stark, der erzielte Flächenumsatz von 316.900 Quadratmetern liegt nicht nur 41 Prozent über dem Vorjahr, sondern stellt zugleich einen neuen Rekordwert dar. Der Baustart für die Otto-Hauptverwaltung mit 40.000 Quadratmetern und die Anmietung der Universität über 31.000 Quadratmeter im Alten Fernmeldeamt befeuerten das Ergebnis ebenso wie die Großdeals von Vattenfall und Xing aus dem ersten Quartal.

Der **Frankfurter** Vermietungsmarkt konnte nach einem ruhigen Jahresauftakt deutlich aufholen, so dass zur Jahresmitte ein Flächenumsatz in Höhe von 256.400 Quadratmetern registriert wurde. Vor allem der großvolumige Abschluss der Deka in einem projektierten Neubau in Niederrad verhalf dem Markt zu einem nahtlosen Anknüpfen an das Vorjahresniveau und markiert zugleich ein 10-Jahres-Rekordhoch, 17 Prozent über dem 10-jährigen Durchschnitt.

Ebenfalls auf Rekordniveau bewegte sich **Düsseldorf**. In der Rheinmetropole konnten 211.000 Quadratmeter umgesetzt werden, damit liegt der Markt zur Jahresmitte 18 Prozent über dem bereits guten Vorjahr. Herausstechend war auch

hier mit 34.000 Quadratmetern eine Projektentwicklung, die sich der britische Werbedienstleister WPP im Medienhafen sicherte.

Stark, wenn auch unter Potenzial, zeigte sich der **Stuttgarter** Bürovermietungsmarkt. Der gravierende Flächenmangel in der Schwabenmetropole sowie bereits fast vollständig vermietete Projektentwicklungen sorgten dafür, dass nicht alle Flächengesuche erfüllt werden konnten. 141.700 Quadratmeter zur Jahresmitte bedeuten nichtdestotrotz ein Ergebnis knapp unter Rekordniveau und 33 Prozent über dem 10-jährigen Durchschnitt.

Ein ähnliches Bild zeigte sich in **Köln**. Das Marktgeschehen wurde durch den akuten Flächenmangel ausgebremst, an das im Langfristvergleich eher schwache Vorjahresergebnis konnte trotzdem angeknüpft werden. Die erzielten 130.500 Quadratmeter sind somit auch kein Zeichen für eine Nachfrageschwäche des Marktes, sondern für den erheblichen Produktmangel, vor allem an größeren zusammenhängenden Flächen. Die breit gestreute Nachfrage wurde angeführt von Business Centern, dem IT-Sektor sowie Beratungsunternehmen.

### **Leerstandsrate in den TOP 7 fällt erstmals auf 3,0 Prozent**

Die Leerstände kannten auch in der ersten Jahreshälfte nur eine Richtung. Lediglich 2,75 Millionen Quadratmeter Leerstand standen in den TOP 7 noch zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung. Die Leerstandsquote gab innerhalb eines Jahres um 70 Basispunkte nach und erreichte zur Jahresmitte erstmalig die 3-Prozent-Marke.

Selbst in sehr angespannten Märkten wurden die Sockelleerstände weiter reduziert. So gab in **Berlin** und **München** die Leerstandsrate auf 1,4 bzw. 1,7 Prozent nach. Es folgen in unveränderter Reihenfolge **Stuttgart** und **Köln**, die sich mit 2,1 sowie 2,4 Prozent ebenfalls der 2-Prozent-Schwelle annähern.

Besonders stark schmolz der Leerstand in **Hamburg** ab. 398.000 Quadratmeter Leerstand bedeuten ein Unterschreiten der 3-Prozent-Grenze auf 2,9 Prozent. **Düsseldorf** und **Frankfurt** weisen unter den TOP 7 mit 6,4 und 7,2 Prozent die höchsten Leerstandsrate auf. Während in der Rheinmetropole der Leerstand unter 500.000 Quadratmeter rutschte, ließen in der Bankenstadt noch verfügbare Flächen in den Markt kommenden Großobjekten den Leerstand leicht ansteigen. Aufgrund der hohen Nachfrage seitens Banken und Beratungen ist dies jedoch nur eine temporäre Entwicklung.

## **Projektpipeline nimmt an Fahrt auf – 2019 werden 1,6 Millionen Quadratmeter in den TOP 7 fertiggestellt**

Der starken Nachfrage und den geringen Leerständen entsprechend sind die Projektpipelines in den meisten Städten gut gefüllt. „Dieses Jahr werden in den TOP 7 1,6 Millionen Quadratmeter Büroflächen fertiggestellt, bis 2021 kommen sogar 5,3 Millionen Quadratmeter auf den Markt. Diese dringend benötigten Flächen werden aber nur etwas für Entspannung auf den überhitzten Bürovermietungsmärkten sorgen“, ist **Speer** überzeugt. Auf Hochtouren läuft der Markt besonders in Berlin und München, wo bis 2021 fast 2,1 bzw. 1,0 Millionen Quadratmeter Büroflächen geschaffen werden.

## **Jeder dritte Quadratmeter Flächenumsatz in der ersten Jahreshälfte 2019 in Projektentwicklungen generiert**

„Dass der Markt die neuen Büroflächen mühelos absorbiert, zeigen die hohen Vorvermietungsquoten. Von den 1,6 Millionen Quadratmetern in den TOP 7 dieses Jahr sind bereits 87 Prozent vermietet, selbst in 2021 sind bereits 43 Prozent vorvermietet. Mieter müssen sich also immer frühzeitiger neue Flächen sichern“, kommentiert **Speer** und stellt fest: „Vorvermietungen in Projektentwicklungen werden immer wichtiger für die Bürovermietungsmärkte. In der ersten Jahreshälfte 2019 wurden fast 40 Prozent des Flächenumsatzes der TOP 7 in Projektentwicklungen getätigt. Die Vielzahl an Großdeals in Projektvermietungen bestätigt dieses Bild.“

## **Spitzen- und Durchschnittsmieten weiter im Aufwind, Berlin löst München ab**

In Bewegung waren abermals die Mieten, wobei die Durchschnittsmieten in der Breite stärker stiegen als die Spitzenmieten. Dennoch konnten bei letzteren Zuwächse registriert werden. Spitzenreiter **Frankfurt** realisierte im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von fünf Prozent, so dass 43,00 Euro pro Quadratmeter erzielt wurden. Auf den weiteren Plätzen auf dem Treppchen hat jedoch ein Wechsel stattgefunden. In **Berlin** stieg die Spitzenmiete abermals kräftig und sprang auf 36,50 Euro pro Quadratmeter. Damit überrundete die Bundeshauptstadt **München**. Die bayerische Landeshauptstadt lag zur Jahresmitte bei 36,20 Euro pro Quadratmeter knapp dahinter. Im Vergleich zum Vorquartal stabil blieben die Spitzenmieten in **Hamburg** und **Düsseldorf** (beide 28,00 Euro) sowie **Köln** (25,00

Euro). **Stuttgart** rundet die TOP 7 mit einem Plus von zwei Prozent im Vergleich zum Vorquartal und 24,00 Euro pro Quadratmeter ab.

Das Wachstum der Spitzenmieten hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht verringert. Grund hierfür ist der Mangel an geeigneten Top-Objekten, der sich hier bemerkbar macht, in denen diese aufgerufen werden können. Die potenziell erreichbaren Mieten lägen daher bei entsprechender Verfügbarkeit deshalb noch über dem aktuellen Niveau.

Bei den Durchschnittsmieten konnte **Berlin** seine unangefochtene Spitzenposition weiter ausbauen. Ein Anstieg von 16 Prozent im Vergleich zum Vorjahr katapultierte die Durchschnittsmiete auf 24,10 Euro pro Quadratmeter. **Frankfurt** schließt sich mit 20,50 Euro pro Quadratmeter an, ein Plus von zwei Prozent im Vorjahresvergleich. Anstiege binnen Jahresfrist konnten zudem in **München** (19,20 Euro), **Hamburg** (16,50 Euro), **Stuttgart** (15,00 Euro) und **Köln** (14,50 Euro) verzeichnet werden. **Düsseldorf** befand sich mit 16,10 Euro pro Quadratmeter im Vergleich zum Vorjahr in einer Seitwärtsbewegung.

#### **Ausblick: Starke erste Jahreshälfte lässt 3,7 Millionen Quadratmeter für das Gesamtjahr erwarten**

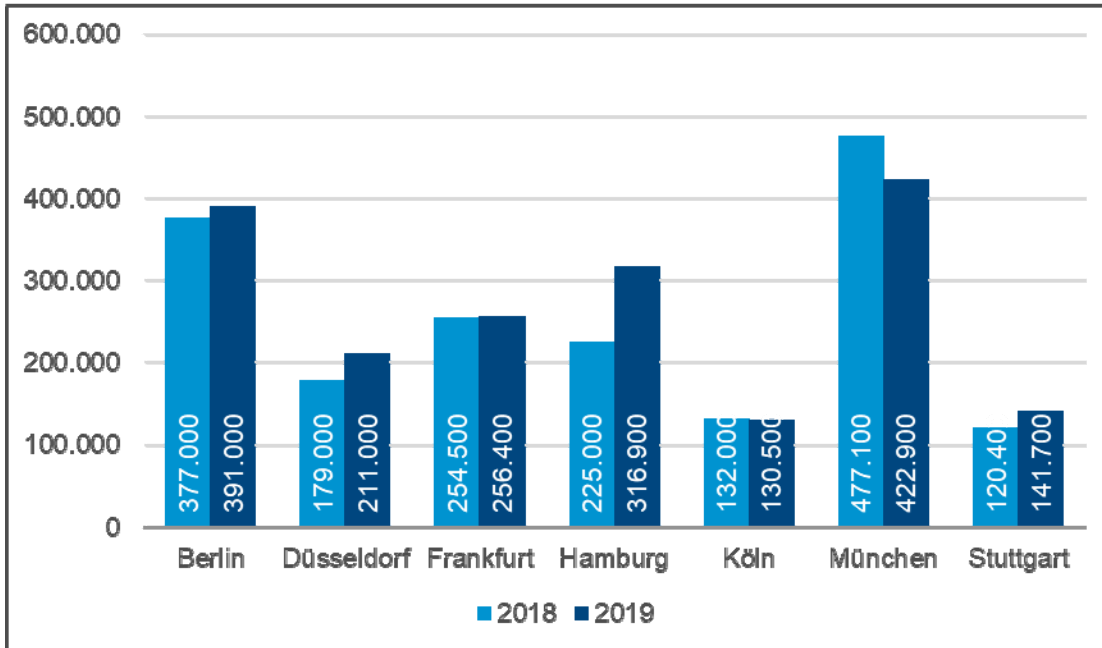
„Trotz der vorhandenen Risiken bei der konjunkturellen Entwicklung hat sich der deutsche Büervermietungsmarkt unbeeindruckt von der Großwetterlage gezeigt und knapp ein neues Rekordergebnis eingefahren. Im Vergleich zum März heben wir für das Gesamtjahr unsere Prognose für den Flächenumsatz aufgrund des hohen Abschlussvolumens im ersten Halbjahr auf 3,7 Millionen Quadratmeter an. Die Flächennachfrage bleibt ungebremsst, so dass auch die Neubauflächen mühelos vom Markt absorbiert werden“, so **Speer** abschließend.

### Deutsche Büromärkte im Vergleich (jeweils Stand 2. Quartal)

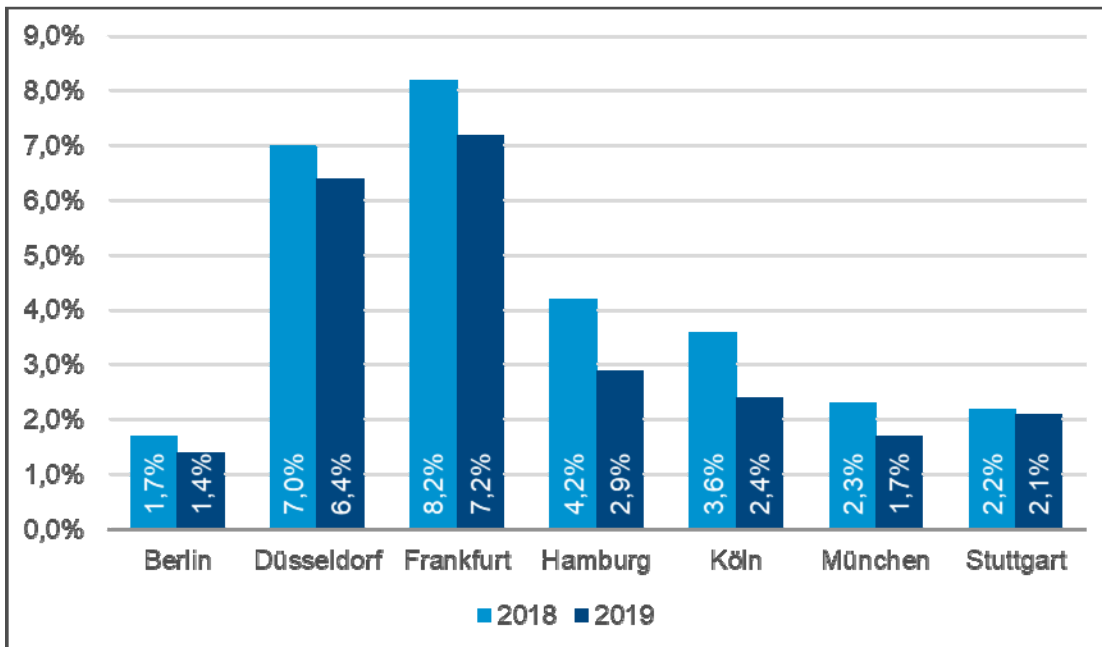
	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
<b>Flächenumsatz 2019 in m<sup>2</sup></b>	<b>391.000</b>	<b>211.000</b>	<b>256.400</b>	<b>316.900</b>	<b>130.500</b>	<b>422.900</b>	<b>141.700</b>
<i>Flächenumsatz 2018 in m<sup>2</sup></i>	<i>377.000</i>	<i>179.000</i>	<i>254.500</i>	<i>225.000</i>	<i>132.000</i>	<i>477.100</i>	<i>120.400</i>
Veränderung	3,7 %	17,9 %	0,7 %	40,8 %	-1,1 %	-11,4 %	17,7 %
<b>Spitzenmiete 2019 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>36,50</b>	<b>28,00</b>	<b>43,00</b>	<b>28,00</b>	<b>25,00</b>	<b>36,20</b>	<b>24,00</b>
<i>Spitzenmiete 2018 in €/m<sup>2</sup></i>	<i>34,85</i>	<i>27,00</i>	<i>41,00</i>	<i>26,50</i>	<i>21,50</i>	<i>35,90</i>	<i>24,20</i>
Veränderung in %	4,7 %	3,7 %	4,9 %	7,7 %	16,3 %	0,8 %	-0,8 %
<b>Durchschnittsmiete 2019 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>24,10</b>	<b>16,10</b>	<b>20,50</b>	<b>16,60</b>	<b>14,50</b>	<b>19,00</b>	<b>15,00</b>
<i>Durchschnittsmiete 2018 in €/m<sup>2</sup></i>	<i>20,75</i>	<i>16,20</i>	<i>20,10</i>	<i>15,50</i>	<i>13,00</i>	<i>18,20</i>	<i>13,50</i>
Veränderung	16,1 %	-0,6 %	2,0 %	6,5 %	11,5 %	4,4 %	11,1 %
<b>Flächenleerstand 2019 in m<sup>2</sup></b>	<b>287.000</b>	<b>497.200</b>	<b>827.700</b>	<b>398.000</b>	<b>187.200</b>	<b>390.600</b>	<b>166.700</b>
<i>Flächenleerstand 2018 in m<sup>2</sup></i>	<i>331.500</i>	<i>538.400</i>	<i>938.797</i>	<i>572.000</i>	<i>280.000</i>	<i>511.800</i>	<i>171.500</i>
<b>Leerstandsrate</b>	<b>1,4 %</b>	<b>6,4 %</b>	<b>7,2 %</b>	<b>2,9 %</b>	<b>2,4 %</b>	<b>1,7 %</b>	<b>2,1 %</b>

Quelle: Colliers International Deutschland

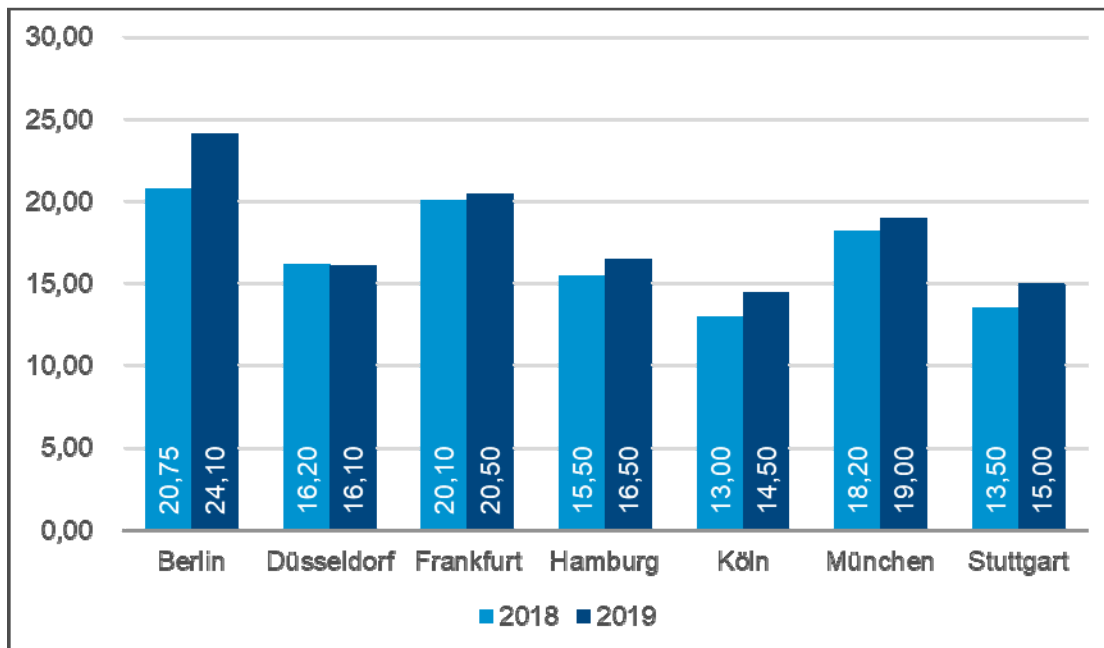
**Büroflächenumsatz in m<sup>2</sup> (jeweils Stand 2. Quartal)**



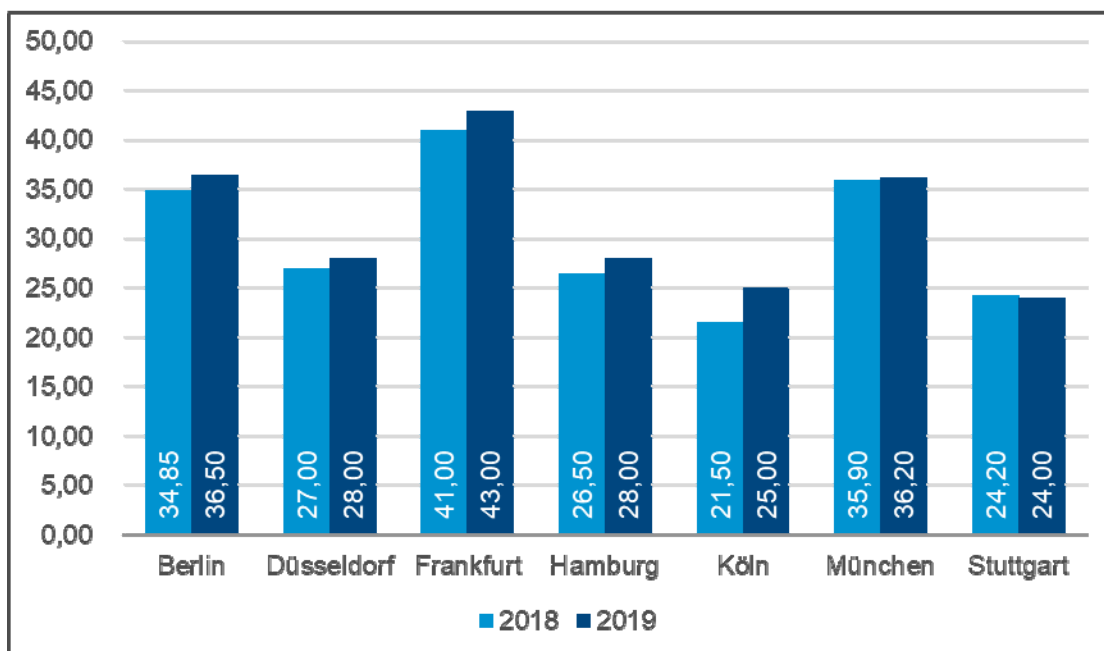
**Leerstandsquote (jeweils Stand 2. Quartal)**



**Durchschnittsmiete in €/m<sup>2</sup> (jeweils Stand 2. Quartal)**



**Spitzenmiete in €/m<sup>2</sup> (jeweils Stand 2. 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, Nürnberg, 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](http://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](mailto:wolfgang.speer@colliers.com)

Marc Steinke  
Consultant | Research & GIS  
Colliers International Deutschland GmbH  
T +49 211 86 20 62-40  
[marc.steinke@colliers.com](mailto:marc.steinke@colliers.com)  
[www.colliers.de](http://www.colliers.de)

Martina Rozok  
ROZOK GmbH  
T +49 30 400 44 68-1  
M +49 170 23 55 988  
[m@rozok.de](mailto:m@rozok.de)  
[www.rozok.de](http://www.rozok.de)