

Pressemitteilung

Colliers International: Hoch auf deutschem Bürovermietungsmarkt hält weiterhin an

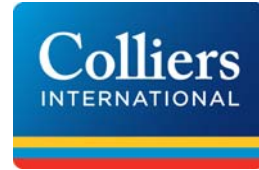
- **Flächenumsatz in den sieben deutschen Bürozentren klettert auf 2.930.900 Quadratmeter**
- **Leerstandsquote in den TOP 7 sinkt auf 2,9 Prozent**
- **Durchschnittsmieten legen wieder kräftiger zu**
- **Flächenumsatz von über 3,9 Millionen Quadratmeter für das Gesamtjahr 2019 erwartet**

München, 2. Oktober 2019 – Nach Angaben von Colliers International konnten die sieben größten Büromärkte des Landes in den ersten neun Monaten 2019 einen Flächenumsatz von rund 2,9 Millionen Quadratmetern erzielen. Damit zeigt sich das Vermietungsgeschehen weiterhin ungebremst dynamisch. Der zehnjährige Durchschnitt konnte um 25 Prozent übertroffen werden. Im direkten Vorjahresvergleich ging es um fünf Prozent nach oben.

Wolfgang Speer, Head of Office & Occupier Services bei Colliers International Deutschland: „Der deutsche Bürovermietungsmarkt zeigt sich weiterhin unbeeindruckt von der sich eintrübenden wirtschaftlichen Großwetterlage. Obwohl sich die Sorgen um eine konjunkturelle Abkühlung in den Geschäftserwartungen widerspiegeln, stellt sich die aktuelle Geschäftslage der meisten Unternehmen nach dem jüngsten ifo-Index nach wie vor stabil und solide dar. Auf der daraus resultierenden Investitionsfreudigkeit fußt die weiterhin hohe Nachfrage nach Büroflächen, noch nie wurde in den ersten neun Monaten eines Jahres so viel vermietet.“

Für 2019 wird laut der Gemeinschaftsprognosen weiterhin ein Wirtschaftswachstum zwischen 0,5 bis 0,8 Prozent erwartet, die für 2020 erwartete höhere Dynamik wird auf 1,2 bis 1,8 Prozent veranschlagt.

„Nach einem jahrelangen Aufschwung auf den Bürovermietungsmärkten sehen wir in der aktuellen Entwicklung eher eine leichte Entspannung des Nachfragedrucks. So wurden im dritten Quartal an vielen Standorten nur wenige Großdeals abgeschlossen, im Gegenzug zeigte sich die Nachfrage nach kleineren Flächen und



in der Breite aus vielen Branchen sehr stark. Durch die zurzeit rege Bautätigkeit gibt das dem Markt die Möglichkeit, den Nachfrageüberhang abzubauen. Diese krisenrobuste Konstellation ist in allen sieben großen Bürozentren des Landes zu beobachten, wenn auch lokal leicht unterschiedlich ausgeprägt“, kommentiert **Speer**.

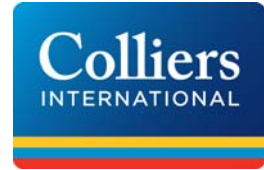
Flächenumsätze weiterhin auf sehr hohem Niveau, Berlin und Düsseldorf verzeichnen neue Rekordwerte

In **Berlin** zeigte sich der Büervermietungsmarkt besonders stark. Mit einem Flächenumsatz von 737.000 Quadratmetern wurde ein neuer Bestwert aufgestellt, der 52 Prozent über dem zehnjährigen Durchschnitt liegt. Großvolumige Abschlüsse über 5.000 Quadratmeter befeuerten das Geschehen in der Bundeshauptstadt, die größtenteils in Projektentwicklungen abgeschlossen wurden. Die Nachfrage zeigte sich breit verteilt aus der Öffentlichen Verwaltung, Information und Telekommunikation sowie Handel und Gastronomie.

Mit 622.000 Quadratmetern sicherte sich **München** den zweiten Platz. Obwohl der Flächenumsatz damit nicht ganz an den Vorjahresrekord heran reichte, konnte zum dritten Mal in Folge die 600.000-Quadratmeter-Marke übersprungen werden. Ausbleibende Großanmietungen begrenzten den Vermietungsmarkt im dritten Quartal, wobei die Pipeline bis zum Jahresende noch mit einigen Großgesuchen gefüllt ist. Die Nachfrage wurde wie gewohnt von Mietern aus dem IT-Sektor und dem Verarbeitenden Gewerbe dominiert.

Hamburg verfehlte mit 431.000 Quadratmetern nur knapp einen neuen Bestwert, dennoch konnte der zehnjährige Durchschnitt um 18 Prozent übertroffen werden. Ähnlich wie in der bayerischen Landeshauptstadt fehlten im dritten Quartal Großabschlüsse über 10.000 Quadratmetern, dafür wurden diese mit Flächenabschlüssen zwischen 1.000 und 5.000 Quadratmetern mehr als ausgeglichen.

Düsseldorf konnte seinen Rekordkurs auch im dritten Quartal fortsetzen. Der Büervermietungsmarkt lag mit 349.000 Quadratmetern satte 46 Prozent über dem zehnjährigen Durchschnitt. Ungewohnt viele Großabschlüsse zeigten sich für das sehr dynamische Marktgeschehen verantwortlich, wobei in der Rheinmetropole traditionell Beratungs- und IT-Unternehmen besonders nachfragestark sind.



Dicht dahinter folgt **Frankfurt** mit einem Flächenumsatz von 345.500 Quadratmetern. Das Ergebnis liegt fast exakt auf dem zehnjährigen Durchschnitt, musste jedoch im dritten Quartal ohne großvolumige Vermietungen auskommen. Die kurze Verschnaufpause ist aber nur temporär, da bis zum Jahresende noch einige Großabschlüsse erwartet werden. Banken und Beratungsunternehmen stellten in der Finanzmetropole wie gewohnt die größten Nachfragegruppen.

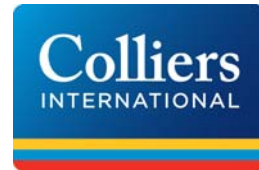
Der **Stuttgarter** Bürovermietungsmarkt zeigte sich in den ersten neun Monaten sehr dynamisch und blieb nur knapp unter Rekordniveau. Der Flächenumsatz von 256.200 Quadratmetern liegt 40 Prozent über dem zehnjährigen Durchschnitt. Mehrere Großabschlüsse haben zu dem sehr guten Ergebnis beigetragen, während das Verarbeitende Gewerbe und die Öffentliche Verwaltung gewohnt die größten Mietergruppen waren.

Köln rundet das Marktgeschehen mit einem Flächenumsatz von 190.000 Quadratmetern ab, wobei das erzielte Ergebnis unter dem zehnjährigen Durchschnitt liegt. In der Domstadt schlugen der Flächenmangel und die dadurch bedingt schwer zu realisierenden Großabschlüsse besonders ins Gewicht. Dementsprechend war die Nachfrage gerade im kleinteiligen Segment sehr breit gestreut, wobei neben Unternehmen aus dem IT-Sektor auch Co-Working-Anbieter in Köln seit einigen Jahren eine größere Rolle spielen.

Leerstandsrate in den TOP 7 sinkt auf 2,9 Prozent

Der Leerstandabbau hat sich auch im dritten Quartal unvermindert fortgesetzt, auch wenn in einigen Märkten allmählich die Talsohle erreicht ist. Knapp 2,7 Millionen Quadratmeter standen am Ende des dritten Quartals in den TOP 7 noch zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung. Nachdem zur Jahresmitte 2019 die Drei-Prozent-Marke erreicht wurde, gab die Leerstandsquote noch einmal auf 2,9 Prozent nach. Binnen Jahresfrist gab der Leerstand gar um 60 Basispunkte nach.

In **Berlin** wurde durch das dynamische Vermietungsgeschehen ein neuer Tiefstand von 1,3 Prozent erreicht, **München** folgt dicht darauf mit 1,8 Prozent. **Stuttgart** hat im dritten Quartal die Zwei-Prozent-Schwelle erreicht, in der Schwabenmetropole standen lediglich noch 163.700 Quadratmeter zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung. Es folgt unverändert **Köln**, hier gab die Leerstandsquote im Jahresvergleich um 80 Basispunkte nach und notierte nun bei 2,3 Prozent.



Die starken Rückgänge hielten auch in **Hamburg** an. Binnen Jahresfrist gab die Leerstandsquote an der Elbe um 130 Basispunkte auf nunmehr 2,6 Prozent nach. **Düsseldorf** konnte mit 100 Basispunkten ebenfalls einen starken Leerstandabbau verzeichnen, mit knapp über 460.000 Quadratmetern erreichte die Rheinmetropole die Sechs-Prozent-Marke. Einen Prozentpunkt darüber fuhr **Frankfurt** ein. Die erreichten sieben Prozent bedeuten einen Rückgang um 30 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahresquartal.

Projektpipeline gewinnt an Fahrt, Vorvermietungsquoten bleiben hoch

Mittlerweile hat die Baudynamik deutlich an Fahrt gewonnen, sodass in allen Märkten zahlreiche neue Flächen auf den Markt kommen. In den TOP 7 werden dieses Jahr 1,5 Millionen Quadratmeter neue Büroflächen fertiggestellt, für den Zeitraum bis 2021 sind es sogar 5,5 Millionen Quadratmeter.

„Die starke Nachfrage wird an vielen Standorten bereits jetzt zu wesentlichen Teilen aus Projektentwicklungen bedient. Dementsprechend ist die rege Bautätigkeit auch von hohen Vorvermietungsquoten gedeckt. Die überhitzten Märkte mit ihren niedrigen Leerstandsquoten brauchen diese neuen Flächen“, sagt **Speer**.

Dabei ist die Bautätigkeit lokal unterschiedlich ausgeprägt. Während sich in Berlin und München die Kräne deutlich stärker drehen, sind die Fertigstellungsvolumina im Rheinland niedriger. „Allen Standorten gemein ist, dass dieses Jahr fertig werdende Flächen bereits fast gänzlich absorbiert sind, die Vorvermietungsquote liegt bei 90 Prozent. Selbst im kommenden Jahr sind bereits 64 Prozent der Neubauf Flächen vermietet“, so **Speer** weiter.

Jeder dritte Quadratmeter Flächenumsatz erfolgt in Projektentwicklungen

Abschlüsse in Projektentwicklungen sind insbesondere in Zeiten von niedrigen Leerständen eine wesentliche Stütze der Büovermietung. Vor allem große zusammenhängende Flächen sind vielerorts kaum noch im Bestand zu bekommen. „Die Bedeutung für die Märkte zeigt sich auch darin, dass mehr als jeder dritte Quadratmeter dieses Jahr in Projektentwicklungen umgesetzt wurde. München, Köln und Berlin erreichen dabei Werte von 40 Prozent und mehr“, kommentiert **Speer**. In Städten mit geringeren Fertigstellungsraten wie Düsseldorf spielen diese Vermietungen hingegen eine kleinere Rolle.

Durchschnittsmieten steigen wieder kräftiger, Berlin holt zur Spitze auf

Die Mieten stiegen sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt weiter an, wobei im Jahresvergleich die Durchschnittsmieten besonders kräftig anzogen. Hier schlugen sich die Angebotsknappheit sowie die vielen Abschlüsse in Projektentwicklungen nieder. In **Berlin** zog die Durchschnittsmiete im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um über fünf Euro pro Quadratmeter an und notierte zum Ende des dritten Quartals bei 26,10 Euro pro Quadratmeter, das bedeutet einen Zuwachs von 26 Prozent. Mit mittlerweile deutlichem Abstand dahinter folgt **Frankfurt**, wobei die Durchschnittsmiete von 20,50 Euro pro Quadratmeter mit zwei Prozent binnen Jahresfrist nur moderat anstieg.

Kurz vor der 20-Euro-Marke steht **München**, für das eine Durchschnittsmiete von 19,70 Euro pro Quadratmeter fällig wird. Deutlich nach oben ging es in **Düsseldorf** und **Hamburg**, die beide auf 17,30 Euro pro Quadratmeter kommen. Die Hansestadt liegt jedoch mit einem Zuwachs von 12 Prozent vor der Rheinmetropole, in der die Durchschnittsmiete um sieben Prozent stieg. **Stuttgart** und **Köln** runden die TOP 7 mit aktuell 16,10 Euro und 14,70 Euro pro Quadratmeter ab.

Im Vergleich dazu wuchsen die Spitzenmieten wiederholt langsamer. Insbesondere der Mangel an Top-Objekten macht sich hier bemerkbar, in denen diese aufgerufen werden können. Dies gilt allerdings nicht für alle Standorte.

Frankfurt konnte dank hochpreisiger Vermietungen in Hochhausentwicklungen eine kräftige Steigerung auf 45,00 Euro pro Quadratmeter verbuchen, im Jahresvergleich ging es um zehn Prozent nach oben. Noch stärker war das Wachstum mit 18 Prozent in **Berlin**. 38,30 Euro pro Quadratmeter bedeuten ein Plus von fast sechs Euro pro Quadratmeter. **München** konnte einen kleinen Sprung auf 36,50 Euro pro Quadratmeter verbuchen, das bedeutet ein Plus von einem Prozent. Darauf folgend haben **Hamburg** und **Düsseldorf** die Plätze getauscht: Während die Elbmetropole 28,50 Euro pro Quadratmeter verzeichnete, zahlte man am Rhein in der Spitze 28,00 Euro. **Köln** und **Stuttgart** folgen mit 25,00 Euro sowie 24,00 Euro pro Quadratmeter, wobei sich die Domstadt im Jahresvergleich mit 11 Prozent gegen zwei Prozent deutlich dynamischer entwickelte.

Ausblick: Anhebung der Prognose für das Gesamtjahr auf 3,9 Millionen Quadratmeter

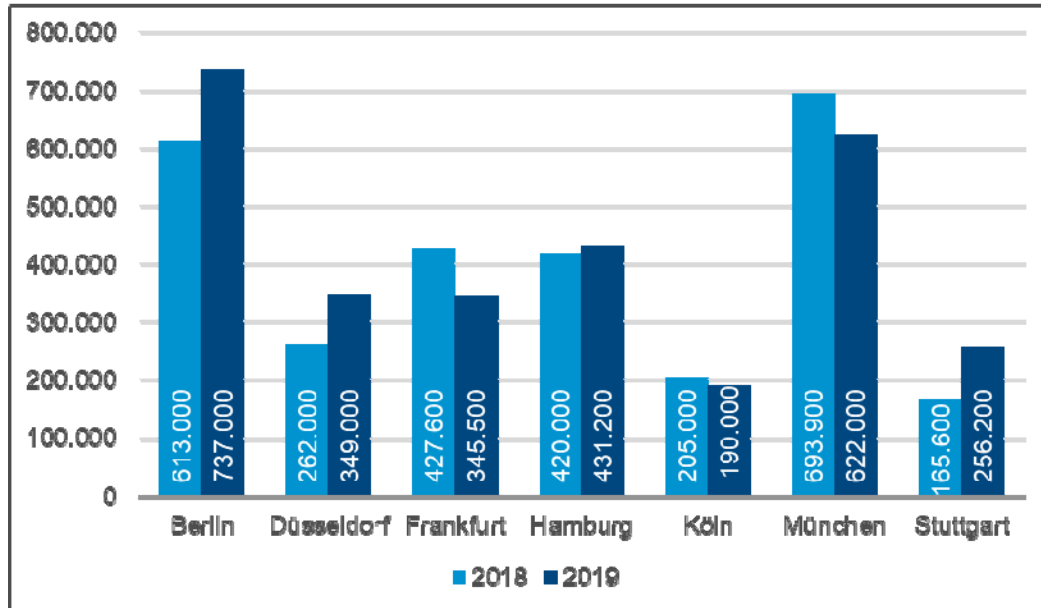
„Trotz der eingetrübten Großwetterlage zeigt sich der deutsche Bürovermietungsmarkt weiterhin in sehr guter Verfassung. Davon zeugen nicht zuletzt ein abermaliges Rekordergebnis in den ersten neun Monaten des Jahres, weiter abschmelzende Leerstände und steigende Mieten. Die vollen Projektpipelines und die vielen noch im Markt befindlichen Großgesuche lassen einen starken Jahresabschluss erwarten. Wir heben unsere Prognose für das Gesamtjahr daher von 3,7 auf 3,9 Millionen Quadratmeter an, womit das Vorjahresergebnis leicht übertroffen werden könnte. Der Rekordwert von 2017 mit fast 4,2 Millionen Quadratmetern wird aber aller Voraussicht aufgrund der Angebotsknappheit nicht erreicht“, so **Speer** abschließend.

Deutsche Büromärkte im Vergleich (jeweils Stand 3. Quartal)

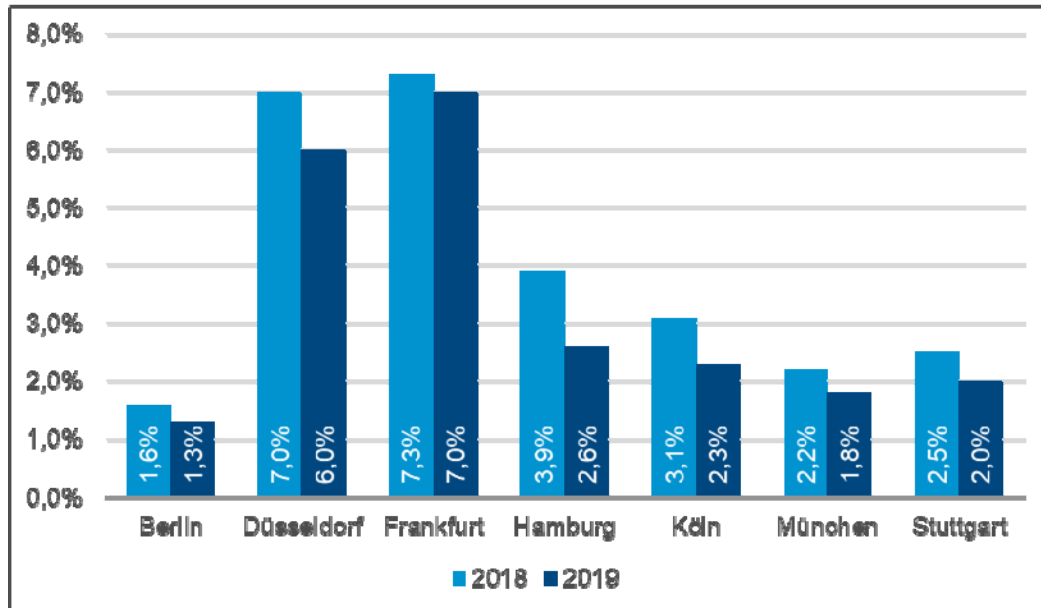
	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Flächenumsatz 2019 in m²	737.000	349.000	345.500	431.200	190.000	622.000	256.200
Flächenumsatz 2018 in m ²	613.000	262.000	427.600	420.000	205.000	693.900	165.600
Veränderung	20,2 %	33,2 %	-19,2 %	2,7 %	-7,3 %	-10,4 %	54,7 %
Spitzenmiete 2019 in €/m²	38,30	28,00	45,00	28,50	25,00	36,50	24,00
Spitzenmiete 2018 in €/m ²	32,40	27,50	41,00	26,50	22,50	36,00	23,50
Veränderung	18,2 %	1,8 %	9,8 %	7,5 %	11,1 %	1,4 %	2,1 %
Durchschnittsmiete 2019 in €/m²	26,10	17,30	20,50	17,30	14,70	19,70	16,10
Durchschnittsmiete 2018 in €/m ²	20,80	16,20	20,10	15,50	13,60	18,80	13,80
Veränderung	25,5 %	6,8 %	2,0 %	11,6 %	8,1 %	4,8 %	16,7 %
Flächenleerstand 2019 in m²	266.500	460.200	806.645	365.000	181.700	409.700	163.700
Flächenleerstand 2018 in m ²	315.000	536.000	831.500	538.000	240.000	490.800	196.500
Leerstandsrate	1,3 %	6,0 %	7,0 %	2,6 %	2,3 %	1,8 %	2,0 %

Quelle: Colliers International Deutschland

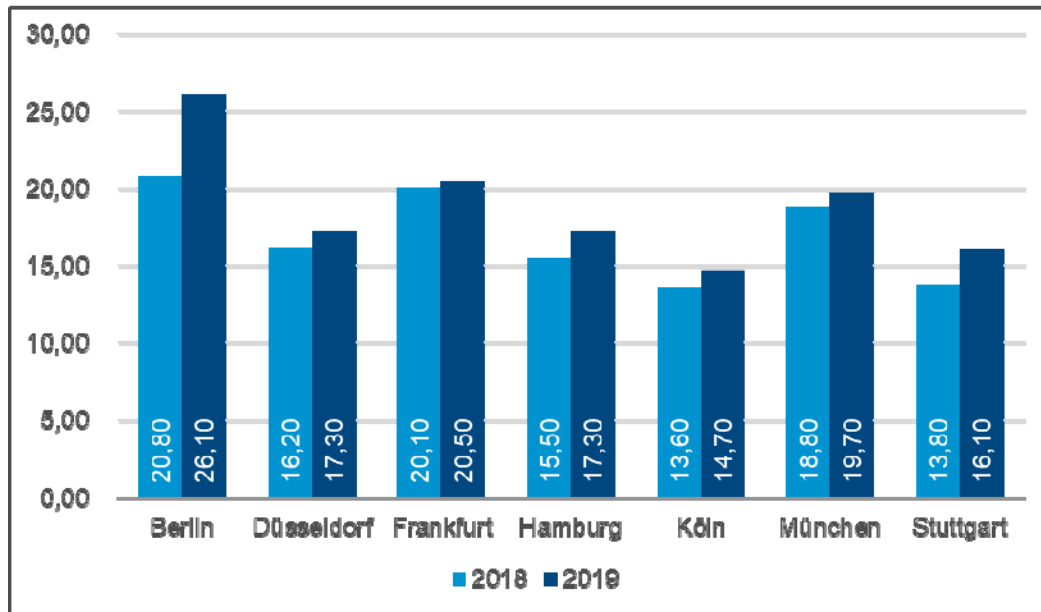
Büroflächenumsatz in m² (jeweils Stand 3. Quartal)



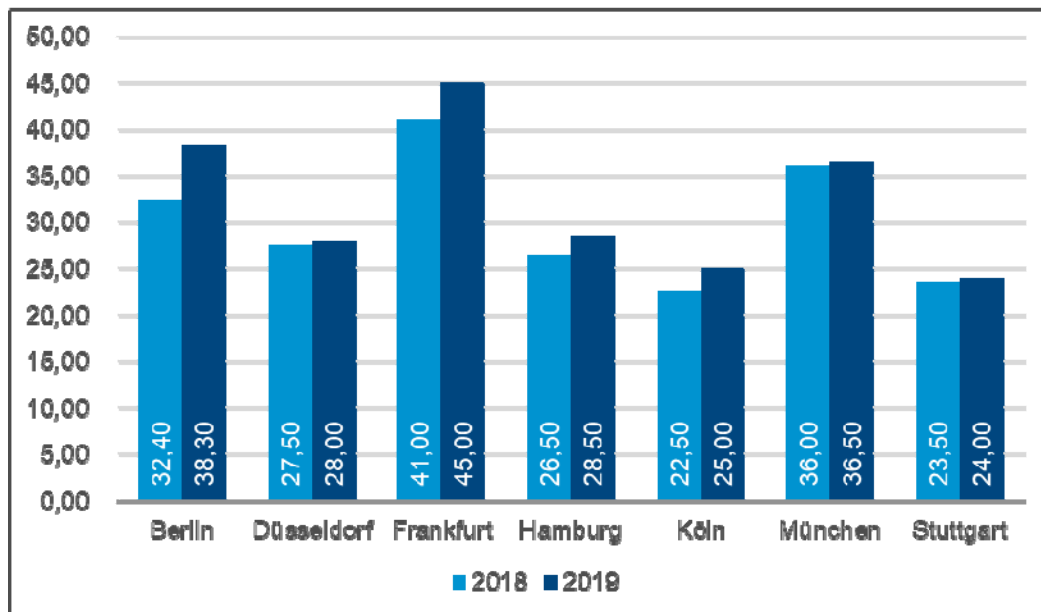
Leerstandsquote (jeweils Stand 3. Quartal)

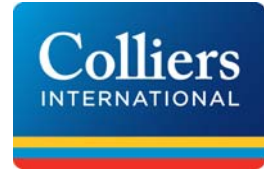


Durchschnittsmiete in €/m² (jeweils Stand 3. Quartal)



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, 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, Finanzierungsberatung, 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](https://twitter.com/ColliersGermany), [Linkedin](https://www.linkedin.com/company/colliers-international) und [Xing](https://www.xing.com).

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
Consultant | Research & GIS
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