

Pressemitteilung

Colliers International: Deutscher Bürovermietungsmarkt zeigt sich 2019 mit 3,9 Millionen Quadratmetern außerordentlich stark

- **Zweithöchster jemals registrierter Flächenumsatz, vier Prozent über Vorjahresniveau**
- **Leerstandsquote in den TOP 7 sinkt auf 2,9 Prozent**
- **Mieten befinden sich weiter im Aufwärtstrend**
- **Erneut überdurchschnittlicher Flächenumsatz von 3,5 Millionen Quadratmetern für 2020 erwartet**

München, 7. Januar 2020 – Nach Angaben von Colliers International konnten die sieben größten Büromärkte des Landes 2019 einen Flächenumsatz von 3.948.400 Quadratmetern erzielen. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies ein Plus von vier Prozent und den zweitbesten jemals registrierten Wert. Der zehnjährige Durchschnitt wurde um 20 Prozent übertroffen.

Wolfgang Speer, Head of Office & Occupier Services bei Colliers International Deutschland: „Der deutsche Bürovermietungsmarkt hat wiederholt ein starkes Jahr verzeichnet. Das Ergebnis reicht knapp an die Vier-Millionen-Marke heran und in einigen Märkten konnten neue Rekorde aufgestellt werden. Die eingetrübte wirtschaftliche Großwetterlage schlägt sich nur in ausgewählten Branchen wie Automotive und dem Verarbeitenden Gewerbe nieder und führt lokal vereinzelt zu einem leicht rückläufigen Vermietungsgeschehen. Andere Branchen wie der IT-Sektor mieten weiterhin relativ konjunkturunabhängig an. Zudem konnten der ifo-Geschäftsklimaindex und die Geschäftserwartungen zum Jahresende wieder anziehen. Der deutsche Bürovermietungsmarkt zeigt sich daher trotz der konjunkturellen Schwächephase in einer sehr robusten Verfassung.“

Der Ausblick in die Zukunft verheißt auch für die Konjunktur Besserung. Während das Wirtschaftswachstum für 2019 voraussichtlich bei 0,5 Prozent liegen wird, erwarten die Gemeinschaftsprognosen der Institute für 2020 bereits wieder eine höhere Dynamik in der Spanne von 0,8 bis 1,4 Prozent. „Die Investitionsfreudigkeit der Unternehmen wird wieder zunehmen. Bis dahin kann der Nachfragedruck nach jahrelangem Aufschwung zumindest etwas abgebaut werden“, so **Speer**.

TOP 7 tendieren uneinheitlich, Allzeithochs in Berlin und Düsseldorf

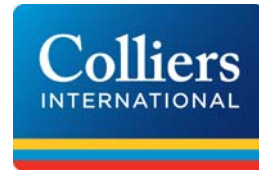
Der **Berliner** Bürovermietungsmarkt konnte mit 1.030.000 Quadratmetern Flächenumsatz ein Rekordergebnis verzeichnen. Gegenüber dem Vorjahr ging es um 30 Prozent nach oben. Es ist das erste Mal, dass die Spreemetropole den Sprung über die Millionen-Marke geschafft hat. Zuletzt gelang dies München im Jahr 2000. 50 Großvermietungen über 5.000 Quadratmeter, vor allem aus der Öffentlichen Verwaltung, dem IT-Sektor sowie Handel und Gastronomie, verhalfen zum sehr starken Ergebnis.

München belegte mit 770.400 Quadratmetern den zweiten Platz. Der Flächenumsatz liegt 21 Prozent unter dem starken Vorjahr. Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte legten Mieter im Zuge der konjunkturellen Schwäche eine eher abwartende Haltung an den Tag. Trotzdem lag der Jahresumsatz aber knapp über dem langjährigen Mittel.

Der **Frankfurter** Bürovermietungsmarkt konnte nach einem ruhigen Start im Jahresverlauf aufholen. Mit 550.500 Quadratmetern schob sich die Mainmetropole zum Jahresende wieder auf den dritten Platz und lag somit 13 Prozent über dem zehnjährigen Durchschnitt. Das Jahresergebnis liegt dennoch 11 Prozent unter dem Vorjahr, da fehlende Großabschlüsse den Flächenumsatz beschränkt haben. Nach den Banken kam die größte Nachfrage aus der Öffentlichen Verwaltung.

Hamburg verpasste das Treppchen knapp, konnte mit 535.400 Quadratmetern jedoch das zehnjährige Mittel um fünf Prozent übertreffen. Gegenüber dem Vorjahr gab der Flächenumsatz aufgrund der Angebotsknappheit um fünf Prozent nach, entsprechend konnten auch weniger Großanmietungen beobachtet werden. Die Nachfrage in der Hansestadt war traditionell breit gestreut.

Ein außerordentlich starkes Jahr erlebte der **Düsseldorfer** Bürovermietungsmarkt. Mit 475.000 Quadratmetern konnte der vorherige Bestwert aus dem Jahr 2007 geknackt werden. Das starke Ergebnis liegt 41 Prozent über dem Vorjahr, gegenüber dem zehnjährigen Durchschnitt ging es sogar um 51 Prozent nach oben. Großabschlüsse sind maßgeblich dafür verantwortlich, neun Anmietungen übertrafen die 10.000-Quadratmeter-Marke. Neben Beratungsunternehmen spielte die Öffentliche Verwaltung eine wesentliche Rolle.



Stuttgart konnte mit 312.100 Quadratmetern das Vorjahresergebnis um 44 Prozent übertreffen. Die Schwabenmetropole überschritt zum zweiten Mal seit der Jahrtausendwende die 300.000-Quadratmeter-Marke. Ein gutes Dutzend Großabschlüsse befeuerten den Büovermietungsmarkt, wobei sich die Öffentliche Verwaltung noch vor das Verarbeitende Gewerbe als größter Nachfrager schob.

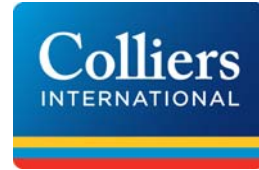
Der **Kölner** Büovermietungsmarkt konnte das Jahr mit 275.000 Quadratmetern abschließen. Das Minus von fünf Prozent zum Vorjahr ist auf den besonders akuten Flächenmangel in der Domstadt zurückzuführen. Nur zwei Großanmietungen fanden im Bestand statt, große zusammenhängende Flächen konnten fast ausschließlich in Projektentwicklungen vermittelt werden. Die Nachfrage war trotz Angebotsknappheit gewohnt breit gestreut, mit dem IT-Sektor und Coworking-Anbietern an der Spitze.

Leerstandsquote in den TOP 7 sinkt auf 2,9 Prozent

Der Leerstand war auch im vergangenen Jahr rückläufig, wenn auch im verringerten Tempo. In vielen TOP 7-Märkten sind nur noch Sockelleerstände zu beobachten, so dass die Talsohle allmählich erreicht ist. Weniger als 2,7 Millionen Quadratmeter standen am Jahresende in den TOP 7 noch zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung. Die Leerstandsquote notierte bei 2,9 Prozent. Im Vorjahresvergleich gab sie um 20 Basispunkte nach.

Berlin markierte mit 1,2 Prozent den Tiefstand, **Stuttgart** und **Köln** folgten mit 1,9 sowie 2,2 Prozent. In allen drei Städten nahm der absolute Leerstand binnen Jahresfrist um gut ein Fünftel ab. In **München** stieg die Leerstandsquote im Vorjahresvergleich um 40 Basispunkte auf 2,2 Prozent an. An der generellen Flächenknappheit hat sich jedoch nichts geändert, und die Projektpipeline ist nach wie vor nicht so stark gefüllt, dass eine Trendumkehr in Richtung deutlich höherer Leerstände zu erwarten ist.

Auf gleichem Niveau wie München notierte **Köln**, wobei der Leerstand hier mit einem Rückgang von 60 Basispunkten zum Vorjahr weiter sank. **Hamburg** folgte mit 2,5 Prozent und einer Leerstandreduktion von 110 Basispunkten. **Düsseldorf** unterschritt aufgrund des starken Büovermietungsmarktes mit 5,9 Prozent die Sechs-Prozent-Marke, während **Frankfurt** mit 6,9 Prozent einen Prozentpunkt darüber notierte. Großflächige Reserven am Stadtrand haben den Leerstandsabbau in der Bankenmetropole vorerst gestoppt.



Projektpipeline mit 5,5 Millionen Quadratmeter gut gefüllt, Vorvermietungsquoten bleiben hoch

Im vergangenen Jahr kamen in den TOP 7 fast 1,4 Millionen Quadratmeter neue Büroflächen auf den Markt. Nach 0,8 Millionen Quadratmetern im Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung von 62 Prozent. Bis einschließlich 2021 werden 5,5 Millionen Quadratmeter realisiert, wobei in **Berlin** und **München** besonders viel gebaut wird.

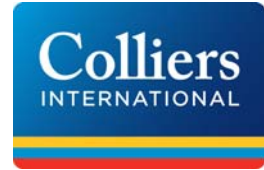
„Projektentwicklungen tragen in vielen TOP 7-Märkten stark dazu bei, die hohe Nachfrage zu bedienen. Auf den Flächenumsatz bezogen wurde 2019 in den TOP 7 jeder vierte Quadratmeter in Projektentwicklungen angemietet. Die Vorvermietungsquoten sind deshalb weiterhin hoch, die starke Bautätigkeit ist durch den weiterhin bestehenden Nachfrageübergang marktgerecht. 91 Prozent der in 2019 fertiggestellten Flächen waren zum Jahresende belegt, für 2020 liegt die Quote bereits jetzt zum Jahresanfang bei 72 Prozent. Die Märkte absorbieren das Baugeschehen derzeit noch mühelos“, sagt **Speer**.

Mietenwachstum durch Flächenmangel und Projektentwicklungen weiterhin stark

Die Durchschnittsmieten stiegen auch im vergangenen Jahr wieder stark an, wobei an vielen TOP 7-Standorten auch die Spitzenmiete wieder kräftiger in Bewegung war. **Frankfurt** führt diese mit 45,50 Euro pro Quadratmeter an, gefolgt von **Berlin** und **München**. Beide Städte wechselten im Jahresverlauf die Plätze und notierten Ende Dezember bei 39,90 Euro und 39,50 Euro pro Quadratmeter knapp unter der 40-Euro-Schwelle. Für beide Städte ging es mit 13 Prozent in Berlin und 10 Prozent in München zweistellig nach oben.

Kurz vor der 30-Euro-Marke standen zum Jahresende **Hamburg** und **Düsseldorf**, wo in der Spitze 29,00 Euro sowie 28,50 Euro pro Quadratmeter fällig wurden. **Köln** (25,50 Euro pro Quadratmeter) und **Stuttgart** (24,00 Euro pro Quadratmeter) runden die TOP 7 ab.

Die Durchschnittsmieten erklommen ebenfalls neue Höhen: Die **Berliner** Durchschnittsmiete stieg auf 26,30 Euro pro Quadratmeter, ein Plus von 21 Prozent zum Vorjahr. Ähnlich dynamisch ging es nur in **Stuttgart** zu, wo der Durchschnitt auf 16,60 Euro pro Quadratmeter und 19 Prozent nach oben schnellte. In absoluten Werten folgten **Frankfurt** und **München** mit Durchschnittsmieten von 21,30 Euro



sowie 20,10 Euro pro Quadratmeter. **Hamburg** und **Düsseldorf** befanden sich mit 17,30 Euro pro Quadratmeter gleichauf, wobei die Hansestadt mit zehn Prozent im Vergleich zum Vorjahr dynamischer anstieg als die Rheinmetropole mit sieben Prozent. Ebenfalls um zehn Prozent stieg die Durchschnittsmiete in **Köln** und lag damit bei 15,20 Euro pro Quadratmeter.

Ausblick: 3,5 Millionen Quadratmeter Flächenumsatz in 2020 trotz konjunktureller Eintrübung erwartet

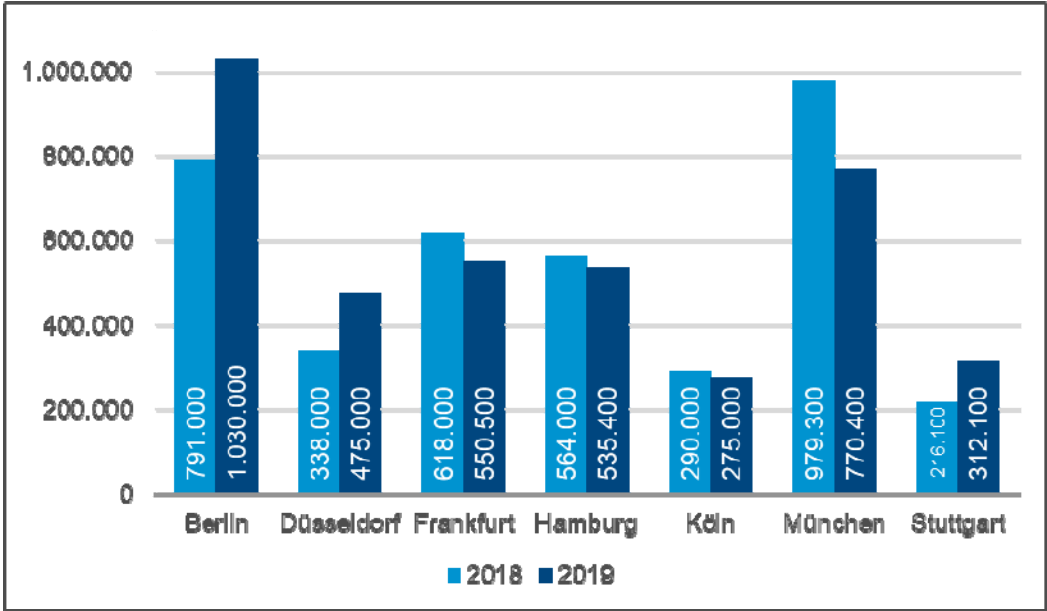
„Für 2020 erwarten wir ein robusteres Wirtschaftswachstum, eine anhaltend niedrige Arbeitslosenquote sowie Rekordbeschäftigung, so dass die Büovermietungsmärkte von exogenen Risiken wie dem Brexit, Handelskonflikt sowie der Staatsverschuldung innerhalb der Eurozone weitestgehend unbeeinflusst bleiben. Der ifo-Geschäftsklimaindex hat sich im vierten Quartal wieder ins Positive gedreht und spiegelt diese Erwartungen wider. Strukturell führt darüber hinaus die wachsende Bedeutung von Informations- und Kommunikationstechnologie in Unternehmen zu einem höheren Anteil von Büroarbeitsplätzen an der Gesamtbeschäftigung“, so **Speer** und prognostiziert: „Lokal und branchenspezifisch erwarten wir stellenweise eine geringere Nachfrage, die sich aber lediglich auf die Höhe der Flächenumsätze auswirken wird, nicht aber auf das Mietniveau. Vor diesem Hintergrund und angesichts voller Projektpipelines rechnen wir für 2020 mit einem Flächenumsatz von bis zu 3,5 Millionen Quadratmetern. Das zehnjährige Mittel von 3,3 Millionen Quadratmeter wird in jedem Fall übertroffen.“

Deutsche Büromärkte im Vergleich (jeweils Stand 4. Quartal)

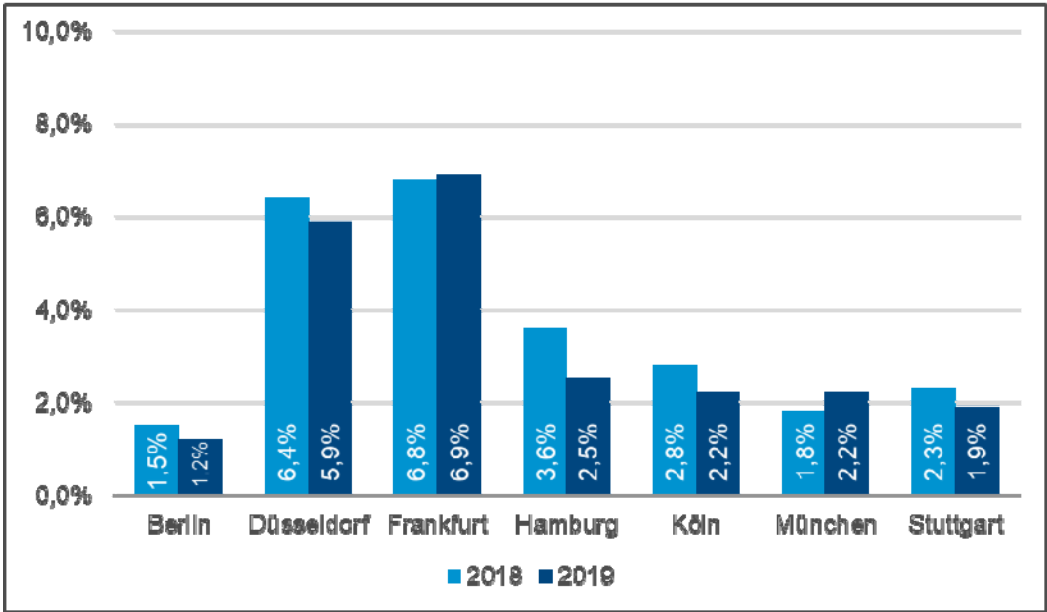
	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Flächenumsatz 2019 in m²	1.030.000	475.000	550.500	535.400	275.000	770.400	312.100
<i>Flächenumsatz 2018 in m²</i>	<i>791.000</i>	<i>338.000</i>	<i>618.000</i>	<i>564.000</i>	<i>290.000</i>	<i>979.300</i>	<i>216.100</i>
Veränderung	30,2 %	40,5 %	-10,9 %	-5,1 %	-5,2 %	-21,3 %	44,4 %
Spitzenmiete 2019 in €/m²	39,90	28,50	45,50	29,00	25,50	39,50	24,00
<i>Spitzenmiete 2018 in €/m²</i>	<i>35,10</i>	<i>28,00</i>	<i>42,00</i>	<i>27,00</i>	<i>23,00</i>	<i>36,00</i>	<i>23,00</i>
Veränderung in %	13,7 %	1,8 %	8,3 %	7,4 %	10,9 %	9,7 %	4,3 %
Durchschnittsmiete 2019 in €/m²	26,30	17,30	21,30	17,30	15,20	20,10	16,60
<i>Durchschnittsmiete 2018 in €/m²</i>	<i>21,70</i>	<i>16,20</i>	<i>20,30</i>	<i>15,70</i>	<i>13,80</i>	<i>19,00</i>	<i>14,00</i>
Veränderung	21,2 %	6,8 %	4,9 %	10,2 %	10,1 %	5,8 %	18,6 %
Flächenleerstand 2019 in m²	246.000	454.500	793.600	344.700	175.000	489.400	149.600
<i>Flächenleerstand 2018 in m²</i>	<i>304.500</i>	<i>495.400</i>	<i>783.800</i>	<i>488.000</i>	<i>220.000</i>	<i>410.600</i>	<i>185.400</i>
Leerstandsrate	1,2 %	5,9 %	6,9 %	2,5 %	2,2 %	2,2 %	1,9 %

Quelle: Colliers International Deutschland

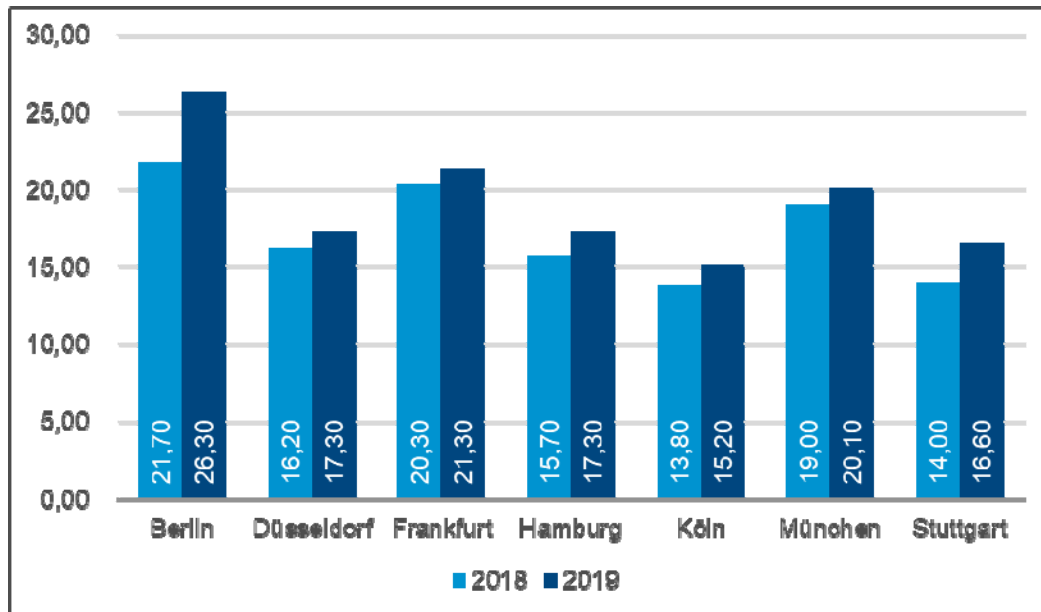
Büroflächenumsatz in m² (jeweils Stand 4. Quartal)



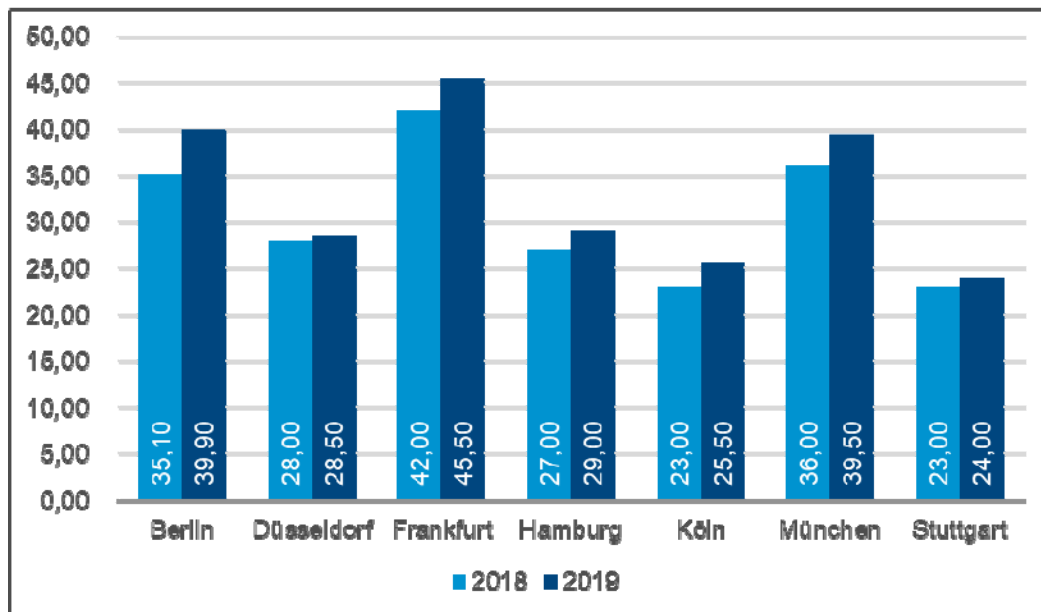
Leerstandsquote (jeweils Stand 4. Quartal)

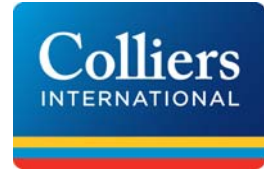


Durchschnittsmiete in €/m² (jeweils Stand 4. Quartal)



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, 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