

Pressemitteilung

Colliers International: Deutscher Bürovermietungsmarkt erlebt ruhigen Jahresauftakt

- **Flächenumsatz in den sieben Bürohochburgen mit 628.100 Quadratmetern deutlich unter dem Vorjahr**
- **Leerstandsquote in den TOP 7 bleibt mit 2,9 Prozent stabil**
- **Mietenwachstum zum Jahresanfang verlangsamt**
- **Corona-Pandemie wird Marktgeschehen 2020 spürbar beeinträchtigen**

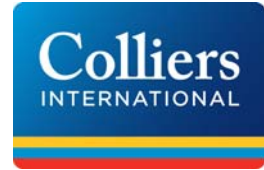
München, 6. April 2020 – Die Lage in den sieben größten Bürozentren des Landes hat sich zum Jahresanfang 2020 merklich abgekühlt. Nach Angaben von Colliers International wurden in den ersten drei Monaten 628.100 Quadratmeter Büroflächen umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang von 29 Prozent und den niedrigsten Wert seit 2013. Das Ergebnis liegt 17 Prozent unter dem zehnjährigen Durchschnitt.

Wolfgang Speer, Head of Office & Occupier Services bei Colliers International Deutschland: "Im ersten Quartal waren die Auswirkungen der konjunkturellen Wachstumsdelle des Vorjahres spürbar. Obwohl es nach dem Jahreswechsel erste Anzeichen einer Erholung gegeben hat, waren vor allem exportabhängige Branchen wie Automotive und das Verarbeitende Gewerbe von der stotternden globalen Konjunktur betroffen. Zudem sorgten die niedrigen Leerstandsquoten an einigen Standorten dafür, dass der Flächenumsatz mangels Angebots ausgebremst wurde."

Der ruhige Jahresauftakt an den Vermietungsmärkten kann zumindest in den ersten zwei Monaten des Jahres noch nicht mit den Auswirkungen der Corona-bedingten Ausbremsung wirtschaftlicher Aktivitäten in Verbindung gebracht werden. „Die Auswirkungen der Corona-Pandemie werden wir im vollen Umfang erst ab dem zweiten Quartal sehen“, analysiert **Speer**.

TOP 7 startet mit Ausnahme von Düsseldorf ruhig ins Jahr

München setzte sich trotz rückläufigem Flächenumsatz mit 178.100 Quadratmetern an die Spitze der sieben größten Büromärkte des Landes. Das Ergebnis liegt sieben



Prozent unter dem Vorjahr, aber fast exakt auf dem zehnjährigen Durchschnitt. Das sonst starke Verarbeitende Gewerbe verhielt sich erwartungsgemäß abwartend, dafür haben die Berater von KPMG mit 31.300 Quadratmetern eine Großanmietung im Werksviertel getätigt.

Auch der **Berliner** Büovermietungsmarkt startete mit 121.000 Quadratmetern verhalten in das neue Jahr. Der Flächenumsatz liegt 45 Prozent unter dem Vorjahr und kann auf das vorangegangene Rekordjahr zurückgeführt werden, in dem noch zum Jahresabschluss zahlreiche Großanmietungen getätigt wurden. Diese wurden im ersten Quartal nur vereinzelt registriert.

Düsseldorf sicherte sich mit einem Flächenumsatz von 99.000 Quadratmetern den dritten Platz. Das Ergebnis liegt mit neun Prozent über dem Vorjahr als einziges der TOP 7 im Plus. Drei Großvermietungen, darunter die Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen in der Moskauer Straße, waren für den guten Flächenumsatz ausschlaggebend.

Knapp dahinter folgte mit 98.300 Quadratmetern **Hamburg**. Das Ergebnis liegt 28 Prozent unter dem Vorjahr, zwei Großabschlüsse stehen hier einer vergleichsweise lebhaften Anmietungstätigkeit im Klein- und Mittelflächensegment gegenüber.

Ein ähnliches Bild zeigte sich in **Frankfurt**. Die erzielten 65.300 Quadratmeter Flächenumsatz liegen 21 Prozent unter dem Vorjahr. Nur wenige der laufenden Großgesuche wurden zum Abschluss gebracht, dafür verzeichnete der kleinflächige Bereich eine stabile Aktivität. Vor allem Banken übten sich in Zurückhaltung.

Köln (35.000 Quadratmeter) und **Stuttgart** (31.400 Quadratmeter) starteten beide sehr ruhig ins neue Jahr. Die Aktivität lag 50 Prozent bzw. 63 Prozent unter dem Vorjahr. Die Domstadt verzeichnete noch zwei Großanmietungen, während in der Schwabenmetropole die geringe Nachfrage aus dem Verarbeitenden Gewerbe spürbar ist.

Leerstandsquote in den TOP 7 bleibt mit 2,9 Prozent stabil

Die begrenzte Flächennachfrage hat sich bislang nur geringfügig auf den Leerstand ausgewirkt. In den TOP 7 stiegen die kurzfristig verfügbaren Flächen im Vergleich zum Vorquartal um knapp 50.000 Quadratmeter an und betragen aktuell 2,7 Millionen Quadratmeter. Die Leerstandsquote bleibt damit stabil bei 2,9 Prozent.

Berlin verharrt mit 1,2 Prozent auf dem Tiefststand vom Jahresende, **Stuttgart** und **Köln** folgen und verzeichnen leichte Anstiege auf 2,0 Prozent und 2,4 Prozent. Auch in **München** (2,4 Prozent) und **Hamburg** (2,6 Prozent) stieg der Leerstand leicht an, beide notieren aber noch unter der 3-Prozent-Marke. Den einzigen deutlichen Rückgang gab es in Düsseldorf, hier fiel die Leerstandsquote auf 5,3 Prozent und liegt damit 120 Basispunkte unter dem Vorjahr. **Frankfurt** bleibt stabil bei 6,9 Prozent.

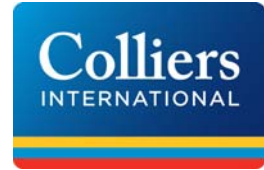
Projektpipeline gut gefüllt, Vorvermietungsquoten für 2020 hoch – aber mehr Untermietflächen und weniger spekulatives Bauen wahrscheinlich

Aufgrund der starken Büroflächennachfrage der vergangenen Jahre sind die Projektpipelines weiterhin voll. Nachdem im vergangenen Jahr über 1,2 Millionen Quadratmeter Büroflächen fertig gestellt wurden, sollen dieses Jahr knapp über 2 Millionen Quadratmeter auf den Markt kommen. „Trotz des enormen Volumens sind die Flächen für 2020 bereits zu fast 80 Prozent vorvermietet. Nur ein kleiner Teil der Flächen hat noch keine Abnehmer gefunden. Damit bewegen wir uns auf Vorjahresniveau, als die Vorvermietungsquote zum gleichen Zeitpunkt 84 Prozent betrug“, so **Speer** und ist sich sicher: „Die Gefahr massenhaft leerstehender Neubaufächen sehen wir daher als sehr begrenzt an.“

Bis 2022 werden insgesamt über 6,2 Millionen Quadratmeter neue Büroflächen in den TOP 7 fertig gestellt. Auch bei diesem Volumen ist nur ein geringer Rückgang der Vorvermietungsquoten beobachtbar, diese liegen zum Ende des ersten Quartals relativ stabil bei 55 Prozent.

„Angesichts der Corona-Krise erwarten wir allerdings gerade bei den größeren schon abgeschlossenen Flächenanmietungen, dass manche Mieter nicht mehr die gesamte ursprünglich geplante Fläche benötigen, da Expansionspläne vorerst zurückgestellt werden. Deshalb ist es wahrscheinlich, dass vermehrt Untermietflächen angeboten werden – insbesondere in Projektentwicklungen. Möglicherweise werden diese auch für Mieten leicht unter Marktniveau vermietet“, schätzt **Speer** ein.

„Ebenso könnten für Projektentwicklungen Vorvermietungsquoten noch wichtiger werden aufgrund der sich abzeichnenden Bankensituation. Noch sehen wir aber keinen Rückgang der Vorvermietungen. Auch Investoren schauen genauer auf die



Rahmenbedingungen von Forward-Deals. Gute Produkte in guten Lagen werden sich aber weiterhin einer hohen Nachfrage erfreuen“, ist **Speer** überzeugt.

Durchschnittsmieten haben nochmal angezogen, Spitzenmieten in Seitwärtsbewegung

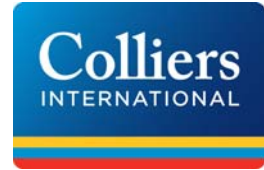
Zum Jahresanfang konnten vor allem die Durchschnittsmieten weiter zulegen, während die Spitzenmieten nur in zwei Städten gegenüber dem Vorquartal anstiegen. **Frankfurt** notiert in der Spitze weiterhin bei 45,50 Euro pro Quadratmeter, gleiches gilt für **Berlin** und **München** mit 39,90 Euro sowie 39,50 Euro pro Quadratmeter. In **Hamburg** konnte die Spitzenmiete erstmalig die 30-Euro-Marke erreichen, eine Zunahme um sieben Prozent gegenüber dem Vorjahr. **Düsseldorf** und **Köln** halten sich weiterhin konstant bei 28,50 Euro sowie 25,50 Euro pro Quadratmeter. **Stuttgart** konnte gegenüber dem Vorquartal um einen Euro auf 25,00 Euro pro Quadratmeter zulegen, ein Plus von sechs Prozent zum Vorjahr.

Bei den Durchschnittsmieten waren nicht zuletzt aufgrund von Abschlüssen in Projektentwicklungen noch stärkere Bewegungen beobachtbar. **Berlin** kletterte im Jahresvergleich um 19 Prozent auf jetzt 27,20 Euro pro Quadratmeter nach oben. **Frankfurt** legte auf 22,50 Euro, **München** auf 21,60 Euro pro Quadratmeter zu. **Düsseldorf** und **Hamburg** bleiben im Durchschnitt bei 17,30 Euro pro Quadratmeter konstant zum Vorquartal. **Stuttgart** (16,80 Euro pro Quadratmeter) und **Köln** (15,10 Euro pro Quadratmeter) runden die TOP 7 ab.

Ausblick: Corona-Pandemie wird Marktgeschehen 2020 maßgeblich beeinträchtigen

„Wie sich die Mieten weiter entwickeln werden, unterliegt zum jetzigen Zeitpunkt einer großen Bandbreite an Einflussfaktoren. In einer von Colliers International Deutschland durchgeführten Umfrage unter 65 Investoren gehen immerhin 39 Prozent der Befragten davon aus, dass die Büromieten stabil bleiben. 43 Prozent rechnen jedoch mit Rückgängen, während nur zwei Prozent Potenzial für weitere Mietzuwächse sehen“, so **Speer**.

Der deutschen Bürohochburgen haben einen ruhigen Jahresauftakt erlebt. Jedoch werden die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Bürovermietungsmärkte erst in den vorausliegenden Monaten marktwirksam.



Speer: „Wir beobachten, dass viele Anmietungsgesuche pausieren, Unternehmen verzögern ihre Expansionspläne. Vor allem Gesuche im kleinen bis mittleren Flächensegment sind stark zurückgegangen. Lockdown-bedingte Liquiditätseingänge dürften hier trotz des umfangreichen Hilfspakets der Regierung zeitnah zu spüren sein. Großflächige Anmietungen, die oft eine Vorlaufzeit von über einem Jahr haben, werden in vielen Fällen hingegen weiter umgesetzt. Hier sind häufig strategische Unternehmensentscheidungen ausschlaggebend. Wir gehen davon aus, dass zukünftig über alle Segmente bei auslaufenden Verträgen vermehrt Prolongationen statt Neuanmietungen durchgeführt werden.“

Deshalb ist in den kommenden Monaten mit einer stärker eingeschränkten Vermietungstätigkeit zu rechnen, was sich vor allem ab dem zweiten Quartal auch in deutlich niedrigeren Flächenumsätzen auswirken wird. „Allerdings hat es selbst in vorherigen Krisenzeiten immer auch einen Minimalumsatz gegeben – so wurden 2002/2003 jeweils knapp unter 2,3 Millionen Quadratmeter in den TOP 7 vermietet, 2009 knapp über 2,3 Millionen Quadratmeter. Der Markt kommt nie ganz zum Erliegen. Es wird davon abhängen, wie lange die unmittelbare Situation mit ihren Beschränkungen noch anhält“, so **Speer**.

„Die Folgen der Corona-Pandemie werden uns noch das gesamte Jahr begleiten – neben den kurzfristigen Auswirkungen sind vor allem die langfristigen Folgen schwer abzuschätzen. Die kollektive Homeoffice-Erfahrung kann unsere Arbeitswelten strukturell verändern und sich als wahrer Digitalisierungsbeschleuniger erweisen“, so **Speer** abschließend.

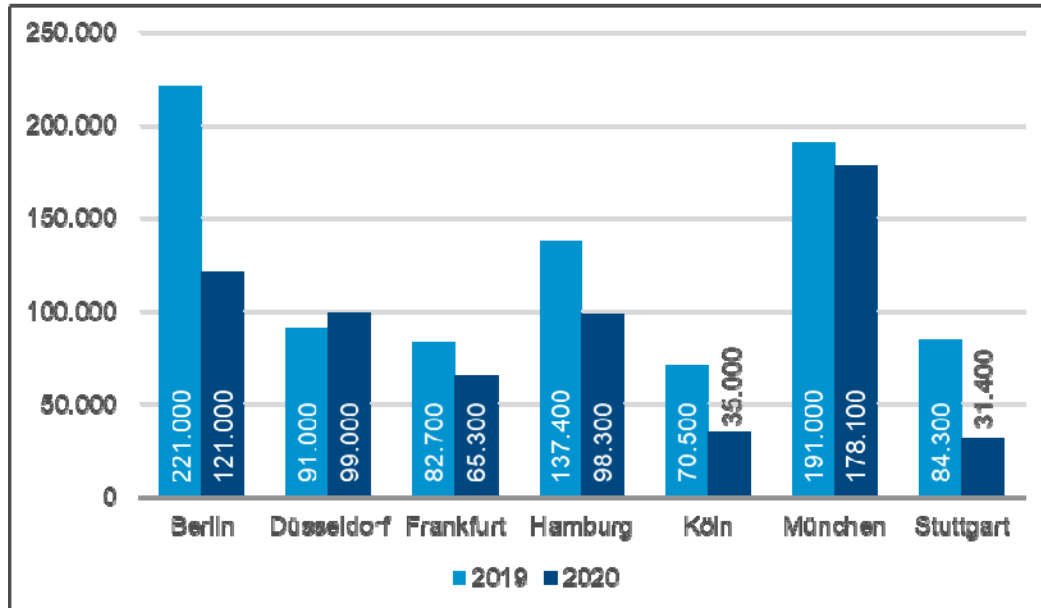
Positiv wird auch zu Buche schlagen, dass sich die Büovermietungsmärkte aktuell im Vergleich zu vorherigen Krisen – der Dotcom-Blase 2000, der Finanzkrise 2009 sowie der Staatsschuldenkrise 2013 – in einer deutlich günstigeren Ausgangssituation befinden: Die Leerstandsquoten in den TOP 7 liegen aktuell auf deutlich niedrigerem Niveau als damals. Zudem ist die Projektpipeline zwar gut gefüllt, aber durch hohe Vorvermietungsquoten vorerst abgedeckt. Je nachdem wie schnell die wirtschaftliche Erholung einsetzt, kann mit Aufholungseffekten nach der Krise gerechnet werden. Diese haben das Potenzial auch die Büomärkte wieder schnell mit nach oben zu ziehen.

Deutsche Büromärkte im Vergleich (jeweils Stand 1. Quartal)

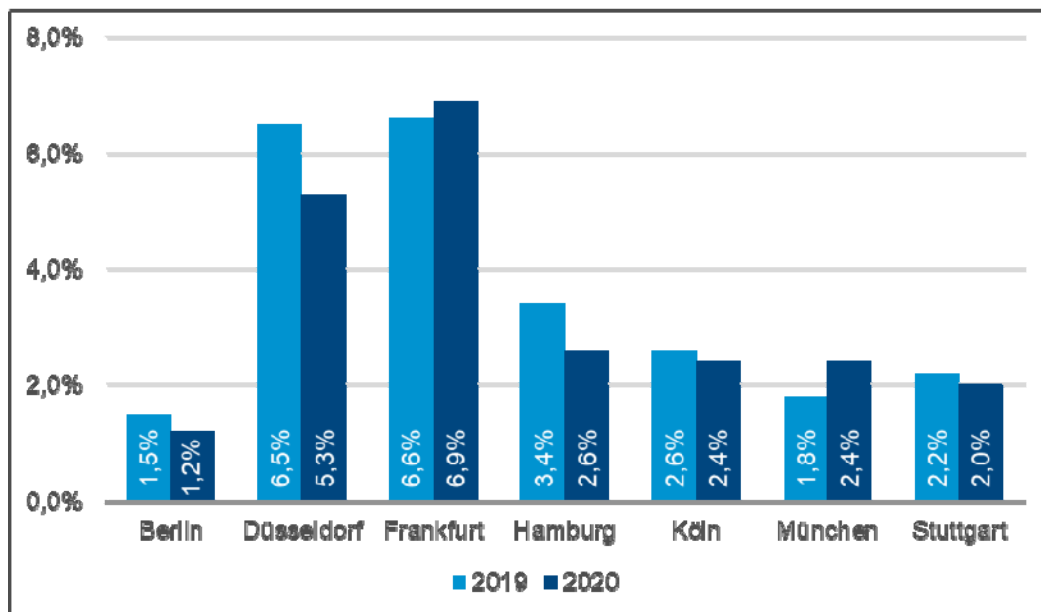
	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Flächenumsatz 2020 in m²	121.000	99.000	65.300	98.300	35.000	178.100	31.400
<i>Flächenumsatz 2019 in m²</i>	<i>221.000</i>	<i>91.000</i>	<i>82.700</i>	<i>137.400</i>	<i>70.500</i>	<i>191.000</i>	<i>84.300</i>
Veränderung	-45,2 %	8,8 %	-21,0 %	-28,5 %	-50,4 %	-6,8 %	-62,8 %
Spitzenmiete 2020 in €/m²	39,90	28,50	45,50	30,00	25,50	39,50	25,00
<i>Spitzenmiete 2019 in €/m²</i>	<i>35,30</i>	<i>28,00</i>	<i>42,50</i>	<i>28,00</i>	<i>25,00</i>	<i>36,00</i>	<i>23,50</i>
Veränderung in %	13,0 %	1,8 %	7,1 %	7,1 %	2,0 %	9,7 %	6,4 %
Durchschnittsmiete 2020 in €/m²	27,20	17,30	22,50	17,30	15,10	21,60	16,80
<i>Durchschnittsmiete 2019 in €/m²</i>	<i>22,90</i>	<i>16,40</i>	<i>20,50</i>	<i>16,00</i>	<i>14,30</i>	<i>19,20</i>	<i>14,60</i>
Veränderung	18,8 %	5,5 %	9,8 %	8,1 %	5,6 %	12,5 %	15,1 %
Flächenleerstand 2020 in m²	246.000	408.100	796.000	355.800	193.500	535.600	164.700
<i>Flächenleerstand 2019 in m²</i>	<i>304.500</i>	<i>502.900</i>	<i>748.600</i>	<i>461.000</i>	<i>203.000</i>	<i>415.100</i>	<i>172.300</i>
Leerstandsrate	1,2 %	5,3 %	6,9 %	2,6 %	2,4 %	2,4 %	2,0 %

Quelle: Colliers International Deutschland

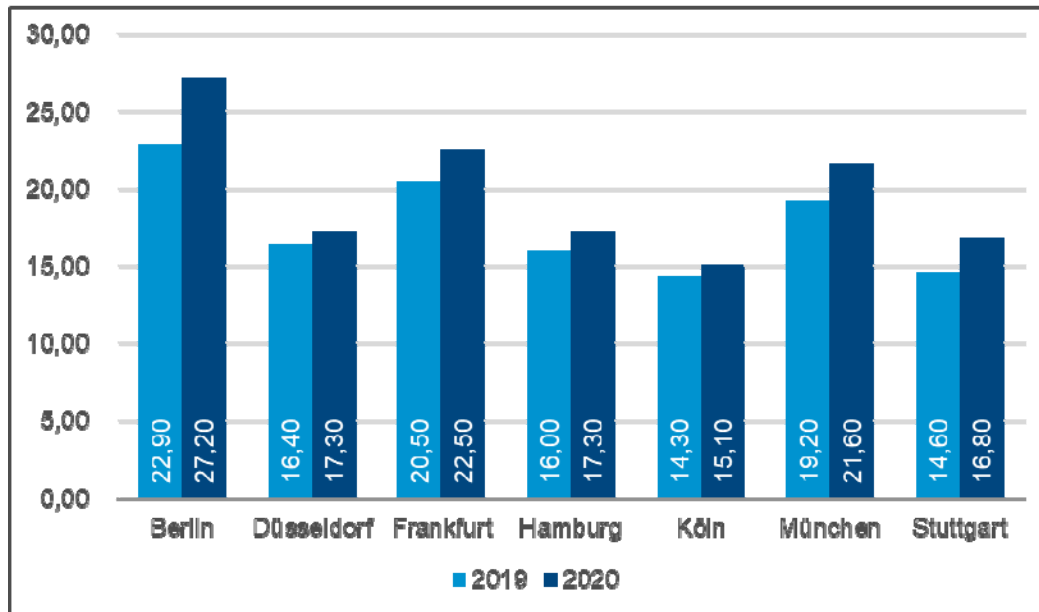
Büroflächenumsatz in m² (jeweils Stand 1. Quartal)



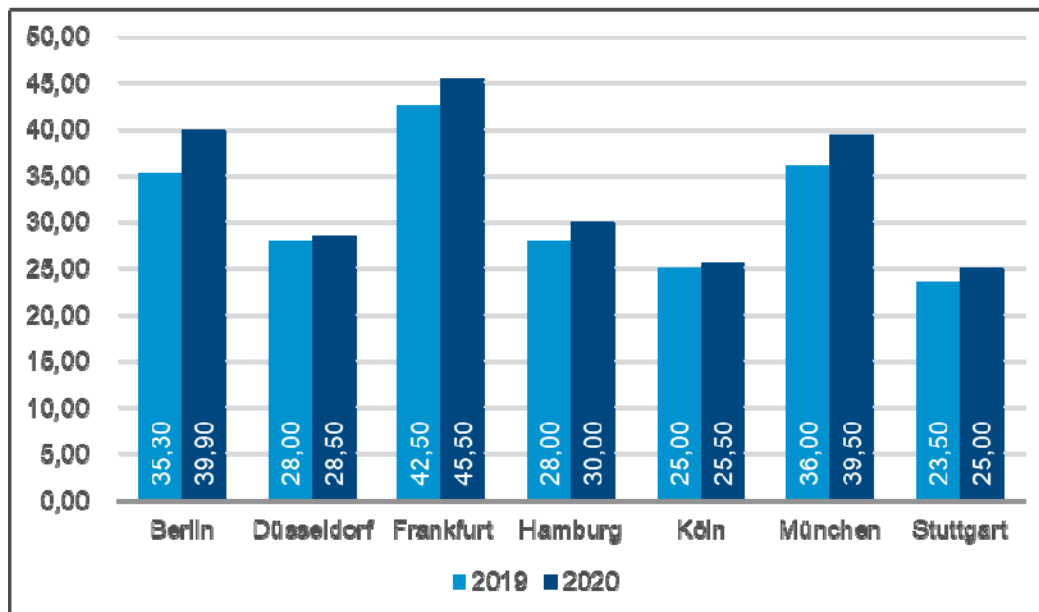
Leerstandsquote (jeweils Stand 1. Quartal)

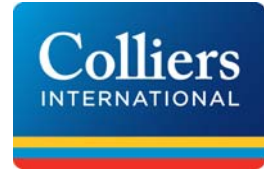


Durchschnittsmiete in €/m² (jeweils Stand 1. Quartal)



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, 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 15.000 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
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