



DEUTSCHLAND

BÜRO- VERMIETUNG UND INVESTMENT

MARKTBERICHT

2019/2020

BÜROVERMIETUNG

Flächenumsatz

Der deutsche Bürovermietungsmarkt verzeichnet wiederholt ein starkes Jahr, in einigen Märkten konnten neue Rekorde aufgestellt werden. Die sieben größten Büromärkte erzielten 2019 einen Flächenumsatz von 3,9 Mio. m². Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies ein Plus von 4 % und den zweitbesten, jemals registrierten Wert. Der zehnjährige Durchschnitt wurde um 20 % übertroffen.

Der Berliner Bürovermietungsmarkt konnte mit über 1,0 Mio. m² ein Rekordergebnis verzeichnen. Gegenüber dem Vorjahr ging es um 30 % nach oben. Es ist das erste Mal, dass die Spreemetropole den Sprung über die Millionen-Marke geschafft hat. München belegte mit 770.400 m² Platz 2. Der Flächenumsatz liegt 21 % unter dem starken Vorjahr. Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte legten Mieter im Zuge der konjunkturellen Schwäche eine eher abwartende Haltung an den Tag.

Mit 550.500 m² sicherte sich Frankfurt den dritten Platz und lag somit 13 % über dem zehnjährigen Durchschnitt. Das Jahresergebnis liegt dennoch 11 % unter dem Vorjahr, da fehlende Großabschlüsse den Flächenumsatz beschränkt haben. Gleiches gilt für Hamburg, wobei die erzielten 535.400 m² das zehnjährige Mittel um 5 % übertrafen.

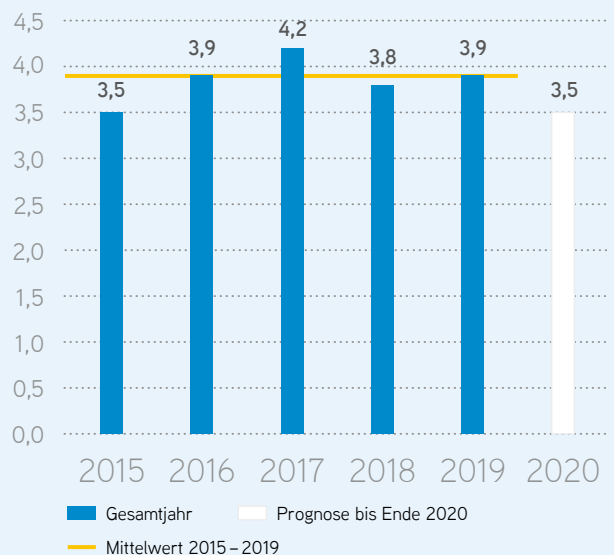
Großdeals verhalfen Düsseldorf zu einem neuen Bestwert von 475.000 m². Das starke Ergebnis liegt 41 % über dem Vorjahr, gegenüber dem zehnjährigen Durchschnitt ging es um 51 % nach oben. Stuttgart konnte mit 312.100 m² das Vorjahresergebnis um 44 % übertreffen. Die Schwabenmetropole überschritt zum zweiten Mal die 300.000-m²-Marke. Köln beendete das Jahr mit 275.000 m². Das Minus von 5 % zum Vorjahr ist auf den besonders akuten Flächenmangel in der Domstadt zurückzuführen.

Fast Facts

Bürovermietung TOP 7	2019	Veränderung ggü. Vorjahr
Flächenumsatz (in m ²)	3.948.400	4,0 %
Flächenleerstand (in m ²)	2.652.800	- 8,1 %
Leerstandsquote (in %)	2,9	- 20 bp*
Flächenbestand (in Mio. m ²)	92,26	0,8 %

* Basispunkte

GRAFIK 1: Flächenumsatz in den TOP 7 in Mio. m²



Mieten

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 €/m² an, gefolgt von Berlin und München. Die zuletzt genannten Städte wechselten im Jahresverlauf die Plätze und notierten Ende Dezember bei 39,90 €/m² und 39,50 €/m² knapp unter der 40-€-Schwelle. Für beide Metropolen ging es mit 13 % in Berlin und 10 % in München zweistellig nach oben. Kurz vor der 30-€-Marke standen zum Jahresende Hamburg und Düsseldorf, wo in der Spitze 29,00 €/m² sowie 28,50 €/m² fällig wurden. Köln (25,50 €/m²) und Stuttgart (24,00 €/m²) runden die TOP 7 ab.

Die Durchschnittsmieten erklommen ebenfalls neue Höhen: Die Berliner Durchschnittsmiete stieg um 21 % auf 26,30 €/m² an. Ähnlich dynamisch ging es nur in Stuttgart zu, wo der Durchschnitt auf 16,60 €/m² und 19 % nach oben schnellte. In absoluten Werten folgten Frankfurt und München mit Durchschnittsmieten von 21,30 €/m²

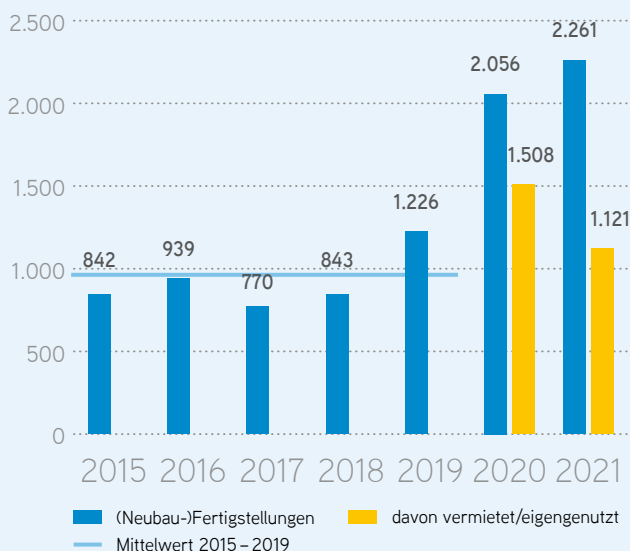
sowie 20,10 €/m². Hamburg und Düsseldorf befanden sich mit 17,30 €/m² gleichauf, wobei die Hansestadt mit 10 % im Vergleich zum Vorjahr dynamischer anstieg als die Rheinmetropole mit 7 %. Ebenfalls um 10 % stieg die Durchschnittsmiete in Köln und lag damit bei 15,20 €/m².

Angebot und Leerstand

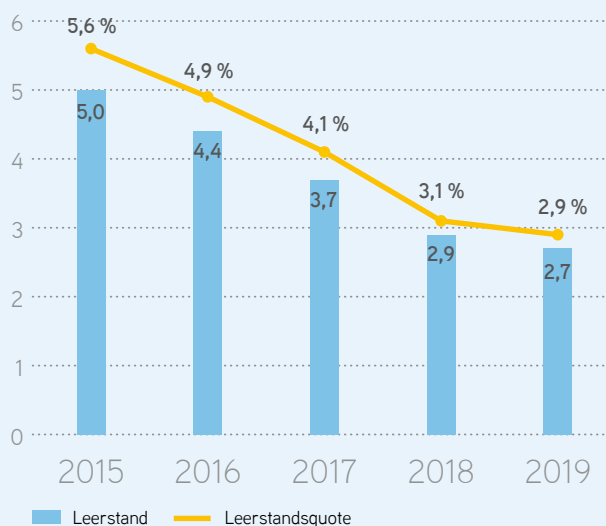
Der Leerstand war auch 2019 rückläufig, wenn auch in verringertem Tempo. In vielen TOP 7-Märkten sind nur noch Sockelleerstände zu beobachten, sodass die Talsohle allmählich erreicht ist. Der Leerstand in den TOP 7 sank auf weniger als 2,7 Mio. m². Die Leerstandsquote gab im Jahresvergleich um 20 Basispunkte nach und notierte bei 2,9 %.

Berlin markierte mit 1,2 % den Tiefstand, Stuttgart und Köln folgten mit 1,9 % sowie 2,2 %. In allen drei Städten nahm der absolute Leerstand binnen Jahresfrist um gut ein Fünftel ab. In München stieg die Leerstandsquote leicht auf 2,2 % an. Die Flächenknappheit bleibt aber marktbestimmendes Thema.

GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in den TOP 7 in 1.000 m²



GRAFIK 3: Leerstandsquote in den TOP 7 in % und Leerstand in Mio. m²




Marc Steinke

Consultant | Research & GIS
 +49 211 862062-40
 marc.steinke@colliers.com

Auf gleichem Niveau wie München notierte Köln. Hamburg folgte mit 2,5 % und einer Reduktion um 110 Basispunkte. Düsseldorf unterschritt aufgrund der starken Vermietungslage mit 5,9 % die 6-%-Marke, während Frankfurt mit 6,9 % ein Prozent darüber notierte. Großflächige Reserven am Stadtrand haben den Leerstandsabbau in der Bankenmetropole vorerst gestoppt.

Im vergangenen Jahr kamen in den TOP7 über 1,2 Mio. m² neue Büroflächen auf den Markt. Nach 0,8 Mio. m² im Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung von 46 %. Bis einschließlich 2021 werden 4,3 Mio. m² realisiert, wobei in Berlin und München besonders viel gebaut wird.

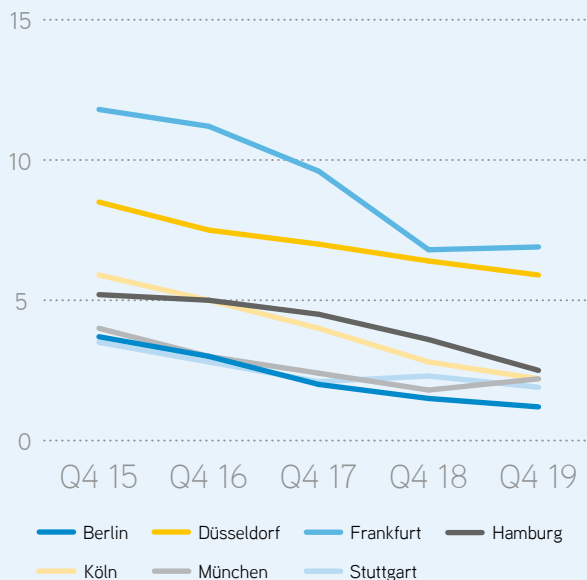
Projektentwicklungen trugen in vielen TOP7-Märkten wesentlich dazu bei, die hohe Nachfrage zu bedienen. Auf den Flächenumsatz bezogen wurde in den TOP7 40 % in Projektentwicklungen angemietet. Die Vorvermietungsquoten sind deshalb weiterhin hoch. 92 % der in 2019 fertiggestellten Flächen waren zum

Jahresende belegt, für 2020 liegt die Quote bereits zum Jahresanfang bei 73 %. Die Märkte absorbieren das Baugeschehen derzeit noch mühelos.

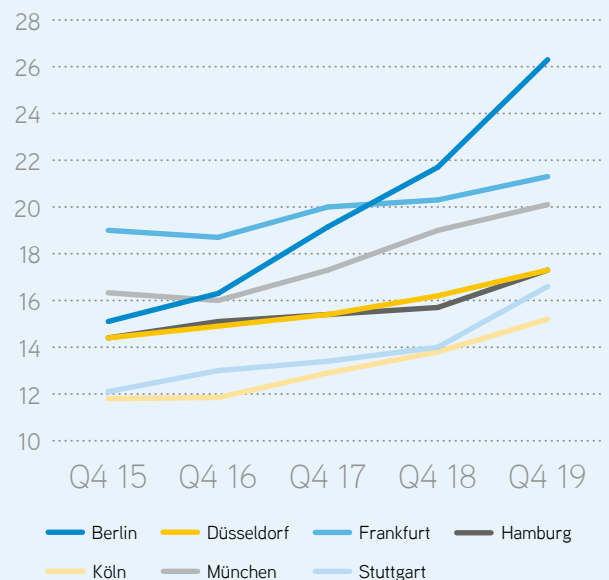
Fazit und Prognose

Für 2020 wird ein robusteres Wirtschaftswachstum sowie eine anhaltende Rekordbeschäftigung erwartet, sodass die Bürovermietungsmärkte von exogenen Risiken wie dem Brexit und Handelskonflikten weitestgehend unbeeinflusst bleiben werden. Lokal und branchenspezifisch ist stellenweise eine geringere Nachfrage zu erwarten, die sich aber lediglich auf die Höhe der Flächenumsätze auswirken wird, nicht aber auf das Mietniveau. Vor diesem Hintergrund und angesichts voller Projektpipelines wird für 2020 mit einem Flächenumsatz von bis zu 3,5 Mio. m² gerechnet. Das zehnjährige Mittel von 3,3 Mio. m² wird in jedem Fall übertroffen.

GRAFIK 4: Leerstandsquoten im Städtevergleich der TOP 7 in %



GRAFIK 5: Durchschnittsmieten im Städtevergleich der TOP 7 in €/m²



INVESTMENT

Transaktionsvolumen

Im Jahr 2019 wurden gewerblich genutzte Immobilien für 71,6 Mrd. € gehandelt. Damit wurde der historische Rekord aus dem Vorjahr, bei dem erstmals die 60-Mrd.-€-Marke überschritten wurde, nochmals um 18 % übertroffen. Mit einem Transaktionsvolumen von 28,1 Mrd. € zwischen Oktober und Dezember wurde das mit Abstand umsatzstärkste Quartal aller Zeiten registriert, das 39 % des Jahresumsatzes auf sich vereinte.

Noch dynamischer als am Gesamtmarkt stieg das Anlagevolumen in den TOP 7 um 21 % auf ein neues Allzeithoch von 44,0 Mrd. €. Berlin und München durchbrachen als erste Investmentzentren überhaupt die 10-Mrd.-€-Jahresmarke. Auch Düsseldorf und Köln stellten neue Bestwerte auf, in den übrigen Städten wurden die langjährigen Mittelwerte deutlich übertroffen.

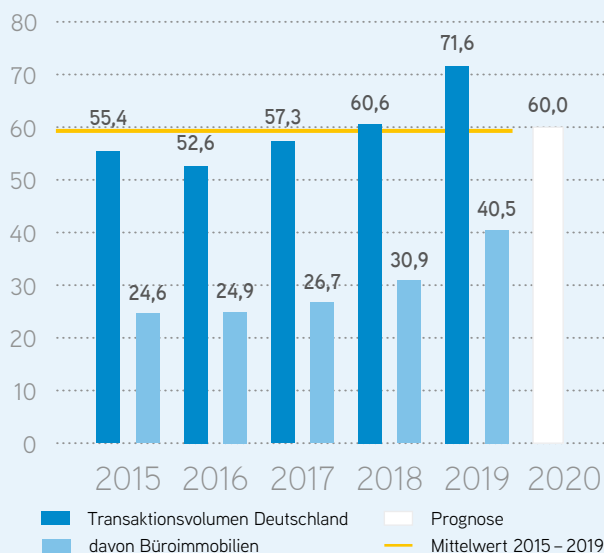
Angebot und Nachfrage

Die nochmalige Steigerung des Transaktionsvolumens lässt sich vor allem durch die Ballung von großvolumigen Ausnahmedeals erklären. Insgesamt lag die Anzahl der Deals mit einem Volumen von über 250 Mio. € bei 49 Abschlüssen. Das Investmentvolumen in dieser Größerkategorie von 27,0 Mrd. € machte allein einen Anteil am Gesamtjahresvolumen von 37 % aus, 12 Prozentpunkte mehr als 2018, das ebenfalls durch ein Feuerwerk von Leuchtturm-Deals geprägt war. Größter Transfer war die Übernahme des Gewerbeimmobilienbestandes des kanadischen REIT Dream Global durch die US-amerikanische Investmentgesellschaft Blackstone. Allein die darin enthaltenen über 100 deutschen Büro- und Logistikimmobilien machten ein Volumen von rund 3,1 Mrd. € aus. Für THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen und dem Bürocampus Tucherpark in München wurden jeweils rund 1 Mrd. € bezahlt.

Fast Facts

Investment	2019	2018	Veränderung
Transaktionsvolumen in Mio. €	71.630	60.593	18,2 %
Summe TOP 7	44.047	36.305	21,3 %
Transaktionsart			
Einzeltransaktionen	50.576	43.003	17,6 %
<i>Davon TOP 7</i>	34.908	29.978	16,4 %
Portfoliotransaktionen	21.053	17.590	19,7 %
<i>Davon TOP 7</i>	9.140	6.327	44,5 %
Herkunft			
Internationale Käufer	30.436	24.116	26,2 %
<i>Davon TOP 7</i>	19.841	15.104	31,4 %
Internationale Verkäufer	30.526	20.997	45,4 %
<i>Davon TOP 7</i>	20.356	13.010	56,5 %

GRAFIK 1: Transaktionsvolumen in Deutschland insgesamt und von Büroimmobilien in Mrd. €



Neben Immobilientransaktionen und Übernahmen ganzer Bestandspakete wurden in der zweiten Jahreshälfte Minderheitsbeteiligungen an Immobilienbeständen bzw. deren Portfolien getätigt. Dazu zählen der Unternehmensanwerb von jeweils 5 % an der österreichischen Immobilien AG Signa durch die Private Equity Fondsgesellschaft Madison sowie die Investmentgesellschaft FFP der Gebrüder Peugeot. Die Commerz Real übernahm einen 20 %igen Anteil an 10 Kaufhof-Warenhäusern der Signa. Mit 13 % stieg TLG bei Aroundtown ein und legte den Grundstein für die komplette Fusion beider Häuser. Mit rund 2,8 Mrd. € stellt diese Art von Immobilieninvestment bereits eine marktrelevante Größenordnung dar, die angesichts des hohen Liquiditätsdrucks bei gleichzeitig knappem Produktangebot an Bedeutung gewinnen wird.

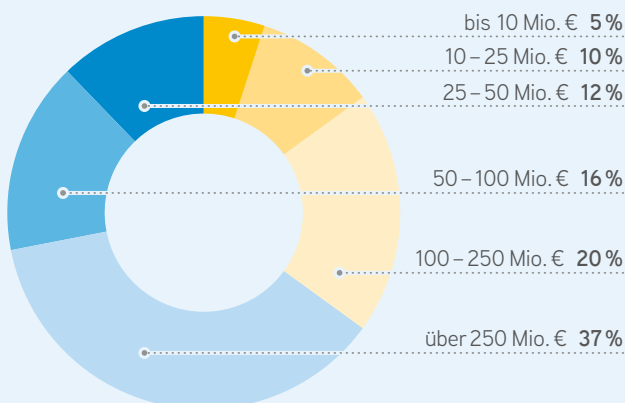
Unter dem Einfluss dieser Anteilskäufe stieg das Volumen von Portfoliokäufen im Jahresverlauf auf 21,1 Mrd. €, womit der Marktanteil erneut bei 29 % lag. Insgesamt setzte sich aber die schon 2018 zu beobachtende Fokussierung auf Einzel-

deals fort, deren Anlagevolumen 2019 auf 50,6 Mrd. € anstieg.

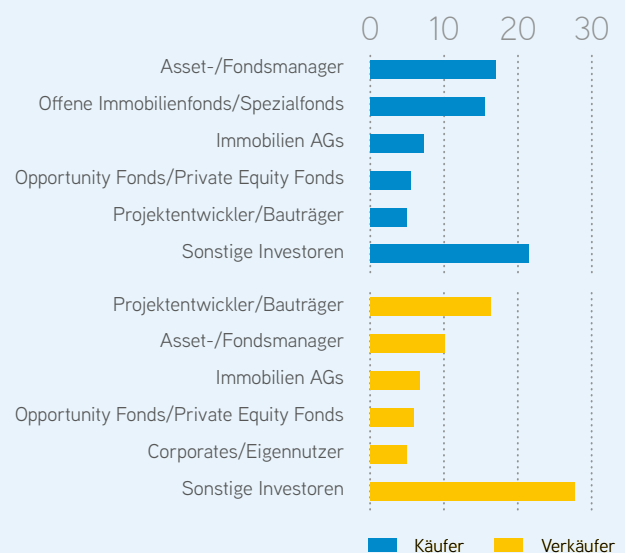
Ausländische Investoren konnten sich bei Großdeals häufiger gegen die Konkurrenz aus dem Inland durchsetzen. Während insgesamt der Anteil des internationalen Kapitals mit 23,7 Mrd. € bzw. einem Marktanteil von 40 % gegenüber dem Vorjahr um fünf Prozentpunkte zurückging, lag dessen Beteiligung an Großdeals mit 53 % deutlich höher.

Auf der Investorenmseite dominierten mit 24 % Marktanteil erneut Asset- und Fondsmanager. Die mit besonders hohen Liquiditätszuflüssen ausgestatteten offenen Immobilien- und Spezialfonds folgten mit 22 % auf Platz 2. Auf der Verkäuferseite verfestigten Projektentwickler ihre über die letzten Jahre ausgebaute Spitzenposition mit einem Marktanteil von 23 %. Ihre Stellung als Produktlieferant wird vor allem in Berlin (41 % Marktanteil), Hamburg (30 %) und München (23 %) deutlich. Asset- und Fondsmanager lagen deutschlandweit mit 14 % bereits deutlich abgeschlagen auf Rang 2.

GRAFIK 2: Transaktionsvolumen nach Größenklassen in Deutschland 2019 Anteil in %



GRAFIK 3: Käufer- und Verkäufergruppen in Deutschland in Mrd. €



Renditen

Mit der anhaltenden Dynamik am Investmentmarkt bleiben die Renditen weiter unter Druck. Insbesondere die Brutto-Spitzenrenditen im Bürosegment der TOP7 haben 2019 weiter nachgegeben, so in den Toplagen von Köln um 45 Basispunkte, in Frankfurt um 30, in München um 25, in Berlin und Düsseldorf jeweils um 20 sowie in Stuttgart um 10 Basispunkte. Die Renditen lagen im Dezember 2019 in einer engen Spanne zwischen 2,75 % in München und 3,30 % in Düsseldorf, Köln und Stuttgart. Bei den Spitzenrenditen von Highstreet-Objekten in den TOP7 ist die Kompressionsphase weitestgehend abgeschlossen. Dies hat zur Folge, dass sich bereits in München, Köln und Stuttgart die Brutto-Anfangsrenditen von Büros und Geschäftshäusern auf demselben Niveau bewegen.

in Büros investiert. Der Marktanteil stieg damit auf 57 %, bei den Einzeldeals sogar auf 62 %, bei den Portfolios auf überdurchschnittliche 44 %.

Fazit und Prognose

Die Hochphase des Investmentbooms setzt sich auch 2020 weiter fort. Milliarden-schwere Abschlüsse wie der Verkauf von über 80 Real-SB-Warenhäusern oder die Übernahme des TLG-Portfolios durch Aroundtown sind bereits für Anfang 2020 angekündigt. Schnelle Weiterverkäufe aus den Portfolioankäufen der letzten zwei Jahre werden für eine ständige Produkt-zufuhr sorgen – vornehmlich in den hochliquiden TOP7. Darüber hinaus nutzen Bestandshalter die Hochpreis-Phase für Portfoliobereinigungen und treffen auf eine gestiegene Risikoneigung von Anlegern. Historisch niedrige Finanzierungskosten, Negativzinsen auf Liquiditätsreserven und risikoarme Staatsanleihen begünstigen die Marktdynamik am gesamten Immobilienmarkt bis auf Weiteres. Unter diesen positiven Rahmenbedingungen ist ein Investmentvolumen in der Größenordnung von 60 Mrd. € für das Gesamtjahr realistisch.



Susanne Kiese

Head of Research

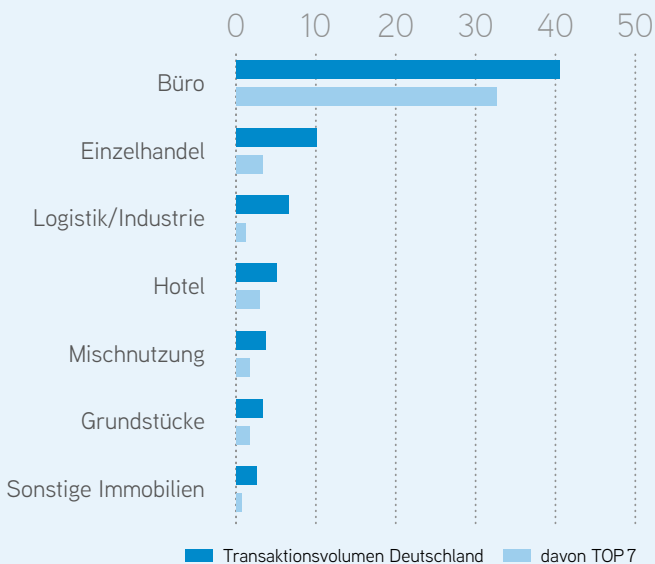
+49 211 862062-47

susanne.kiese@colliers.com

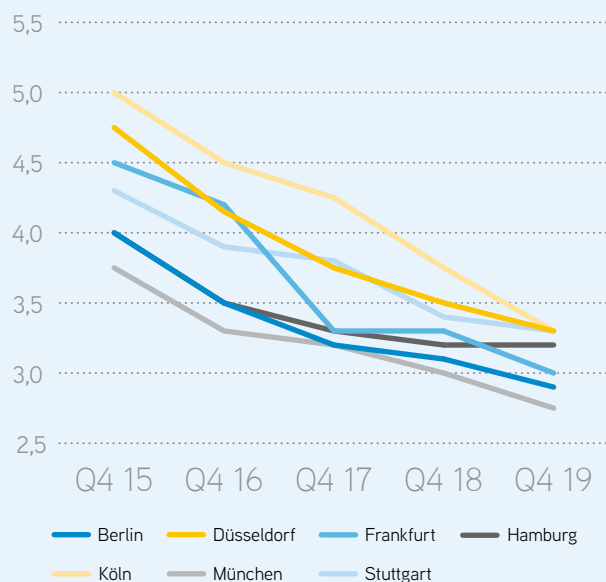
Büro Investment

Befeuert durch die Großtransaktionen konnte das Bürosegment seine Spitzenposition als beliebteste Assetklasse 2019 so klar wie selten zuvor ausbauen. In diesen 12 Monaten wurden 40,5 Mrd. €

GRAFIK 4: Transaktionsvolumen nach Assetklasse in Deutschland in Mrd. €



GRAFIK 5: Spitzenrendite Büroimmobilien in %



MARKTDATEN IM ÜBERBLICK

Bürovermietung

	TOP 7	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Büroflächenbestand (in Mio. m ²)	92,26	20,50	7,75	11,56	13,85	7,91	22,66	8,03
Büroflächenumsatz 2019 (in m ²)	3.948.400	1.030.000	475.000	550.500	535.400	275.000	770.400	312.100
Veränderung ggü. Vorjahr (in %)	4,0	30,2	40,5	-10,9	-5,1	-5,2	-21,3	44,4
Prognose bis Ende 2020								
Büroflächenumsatz (in m ²) Mittelwert 2009–2018	3.293.700	693.700	314.700	486.100	510.900	291.600	738.400	258.300
Nachhaltig erzielte Spitzenmiete (in €/m ²)		39,90	28,50	45,50	29,00	25,50	39,50	24,00
Prognose bis Ende 2020								
Durchschnittsmiete (in €/m ²)		26,30	17,30	21,30	17,30	15,20	20,10	16,60
Prognose bis Ende 2020								
Büroflächenleerstand (in m ²)	2.652.800	246.000	454.500	793.600	344.700	175.000	489.400	149.600
Leerstandquote (in %)	2,9	1,2	5,9	6,9	2,5	2,2	2,2	1,9
Veränderung ggü. Vorjahr (in bp*)	-20	-30	-50	10	-110	-60	40	-40
Prognose bis Ende 2020								

Die Angaben für Berlin, Düsseldorf, Hamburg und Köln beziehen sich auf das jeweilige Stadtgebiet, die Angaben für Frankfurt, München und Stuttgart auf den Gesamtmarkt.
* Basispunkte

Investment

	Deutschland	TOP 7	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Transaktionsvolumen 2019 (in Mio. €)	71.630	44.047	12.172	3.840	7.843	4.293	3.240	10.904	1.755
Veränderung ggü. Vorjahr (in %)	18,2	21,3	74,9	12,3	-18,8	-24,2	74,2	67,0	-20,4
Prognose bis Ende 2020									
Transaktionsvolumen (in Mio. €) Mittelwert 2009–2018	37.500	20.960	4.566	1.832	4.512	3.190	1.236	4.504	1.120
Spitzenrendite Büro (in %)			2,90	3,30	3,00	3,20	3,30	2,75	3,30
Spitzenrendite Einzelhandel (in %)			3,10	3,20	2,80	3,30	3,30	2,75	3,30
Spitzenrendite Industrie/Logistik (in %)						4,20**			

** Bezieht sich auf die für Logistik definierten Marktgebiete

ANSPRECHPARTNER

RESEARCH

Susanne Kiese
Head of Research | Germany
+49 211 862062-47
susanne.kiese@colliers.com

Marc Steinke
Consultant | Research & GIS
+49 211 862062-40
marc.steinke@colliers.com

Bildnachweis
Titelseite: Getty Images International

Copyright © 2020 Colliers International Deutschland GmbH

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber.

© 2020. Alle Rechte vorbehalten

Colliers International
Deutschland GmbH
Thurn-und-Taxis-Platz 6
60313 Frankfurt

