

Pressemitteilung

Colliers International: Deutscher Bürovermietungsmarkt weiterhin durch die Corona-Pandemie beeinflusst

- **Flächenumsatz in den sieben Bürohochburgen mit 1,8 Millionen Quadratmetern 25 Prozent unter dem zehnjährigen Durchschnitt**
- **Nachfrage nach kleinen und mittleren Flächen entwickelt sich zunehmend positiv, Großanmietungen nur zögerlich**
- **Leerstandsquote in den TOP 7 erneut leicht gestiegen auf 3,2 Prozent**
- **Spitzenmieten weiterhin stabil, Durchschnittsmieten bewegen sich tendenziell nach unten**
- **Auswirkungen der Corona-Pandemie werden anhalten und die Büromärkte weiterhin beeinflussen**

München, 6. Oktober 2020 – Auch im dritten Quartal waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf dem deutschen Bürovermietungsmarkt deutlich zu spüren. Nach Angaben von Colliers International Deutschland wurden in den sieben größten Bürozentren Deutschlands im dritten Quartal 2020 1.839.800 Quadratmeter Bürofläche umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahresrekord ist das ein Rückgang von knapp 37 Prozent. Der zehnjährige Durchschnitt wurde um 25 Prozent verfehlt.

Wolfgang Speer, Head of Office & Occupier Services bei Colliers International Deutschland: „Der Bürovermietungsmarkt in Deutschland wird weiterhin durch die Pandemie beeinflusst. Obwohl das Umfeld herausfordernd bleibt, gibt es an verschiedenen Standorten erste Anzeichen der Erholung. Insgesamt sind die Entwicklungen in den einzelnen Städten heterogen.“

Der gesamtwirtschaftliche Ausblick verbessert sich zusehends. Die Bundesregierung korrigierte ihre BIP-Prognose weiter nach oben und erwartet für das Jahr 2020 preisbereinigt nur noch einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 5,8 Prozent. Das ifo Institut geht sogar lediglich von einem Rückgang um 5,2 Prozent im Jahresdurchschnitt aus. Damit wäre die Rezession zwar ähnlich drastisch wie im Jahr der Finanzkrise 2009, stellt damit aber keinen historischen Negativrekord auf, wie noch zu Beginn des Lockdowns prognostiziert wurde. Auch der ifo Geschäftsklimaindex ist in diesem Quartal kontinuierlich gestiegen. Die



Geschäftserwartungen legen ebenfalls kräftig zu und übersteigen mittlerweile das Vorkrisenniveau. Außerdem ist erstmals seit Beginn der Corona-Pandemie die Zahl der Arbeitslosen gesunken. Im September wurden 108.000 Erwerbslose weniger als im Vormonat gezählt. Damit deutet immer mehr auf eine V-förmige Erholung der Volkswirtschaft hin. Für 2021 prognostiziert das ifo Institut eine jahresdurchschnittliche Wachstumsrate von 5,1 Prozent.

„Vor allem das Klein- und Mittelflächensegment hat sich stabilisiert und wir beobachten dort zunehmende Abschlüsse, während sich Großanmietungen erst wieder zögerlich zeigen, aber doch wieder vorhanden sind“, erläutert **Speer**.

Berlin und München relativ konstant, Anstieg in Düsseldorf, leichte Rückgänge in Köln, München, Hamburg und Stuttgart

Berlin verzeichnet im dritten Quartal einen Flächenrückgang von 32 Prozent im Vergleich zum dritten Quartal 2019. Dank hoher Nachfrage vor allem im kleinen und mittleren Segment und der standortprägenden Nachfrage durch krisenresistente Mieter der öffentlichen Verwaltung zeigt sich der Berliner Büovermietungsmarkt sehr stabil und robust in Pandemiezeiten. Mit 503.000 Quadratmetern Büroflächenumsatz nimmt Berlin die Spitzenposition unter den TOP 7 ein.

München belegt den zweiten Platz mit einem Flächenumsatz in Höhe von 464.200 Quadratmetern. Die Marktaktivitäten haben sich mittlerweile auf einem stabilen Niveau eingependelt, das jedoch unter Vorkrisenniveau liegt. Im Vergleich zum Vorjahreswert für die Vergleichsperiode entspricht das einem Rückgang um knapp ein Viertel, der geringste unter den Top Bürovermietungsmärkten.

Auf Platz 3 liegt in diesem Quartal erneut **Hamburg** mit einem Umsatz von 241.500 Quadratmetern. Vor allem fehlende Großabschlüsse über 10.000 Quadratmeter führen dazu, dass dieses Quartal ein Rückgang, im Vergleich zum Vorjahr, von 44 Prozent ausgewiesen wird. Die Monate Juli bis September waren die drei schwächsten des bisherigen Jahres.

Düsseldorf zeigt sich im Vergleich zu den letzten drei Monaten verbessert und konnte seinen Flächenumsatz auf 201.000 Quadratmetern steigern. Damit bleibt der Düsseldorfer Büromarkt aber 42 Prozent hinter dem Rekord aus dem Vorjahr zurück. Während die Nachfrage nach Kleinflächen sehr konstant blieb, ist der



Flächenumsatz im mittleren Segment verhaltener, und es gab im Zeitraum von Juli bis September nur zwei Großabschlüsse mit jeweils circa 9.000 Quadratmetern.

Frankfurt legte beim Flächenumsatz in den Monaten Juli bis September um über 95 Prozent auf 203.600 Quadratmeter kräftig zu und erlebt das bisher stärkste Quartal in diesem Jahr. Dennoch bleibt auch die Mainmetropole, wie die anderen TOP 7-Standorte, mit einem Umsatzrückgang von mehr als 40 Prozent deutlich hinter dem Vorjahresergebnis zurück.

Köln bleibt ebenfalls pandemiebedingt hinter dem Vorjahresergebnis zurück und weist einen Flächenumsatz von 133.000 Quadratmetern aus. Wie an den anderen Standorten auch gibt es kaum Großabschlüsse. Hinzu kommt noch eine verhaltene Nachfrage im mittleren Segment. Abschlüsse durch die öffentliche Hand verhindern ein schwächeres Ergebnis.

Auch das Marktgeschehen in **Stuttgart** ist von Corona geprägt. Mit einem Flächenumsatz von 96.500 Quadratmetern nimmt die Landeshauptstadt Baden-Württembergs den letzten Platz unter den TOP 7 ein. Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum ist der Rückgang von knapp 60 Prozent relativ stark im Verhältnis zu anderen Büromärkten. Die vergangenen drei Monate waren die schwächsten seit 20 Jahren. Die Zurückhaltung des verarbeitenden Gewerbes und der öffentlichen Hand konnte auch nicht von den aktiveren Beratungsunternehmen ausgeglichen werden.

Leerstandsquoten mehrheitlich konstant, Untervermietung nimmt teilweise zu

Trotz der weiter verhaltenen Nachfrage und geplanter Flächenkonsolidierungen bleibt die Leerstandsquote an den TOP 7-Standorten relativ konstant. Die Leerstandsquote stieg im dritten Quartal leicht um 20 Basispunkte im Vergleich zum Vorquartal auf 3,3 Prozent. Damit liegt sie weiterhin deutlich unter der 5-Prozent-Marke und signalisiert eine angespannte Marktsituation für (potenzielle) Mieter. Auch im Vergleich zum Vorjahresquartal fällt die Veränderung mit einem Anstieg von 30 Basispunkten moderat aus. Knapp 3 Millionen Quadratmeter standen Ende September in den TOP 7 zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung. Vereinzelt sind Untervermietungen an den großen Bürostandorten zu beobachten, beispielsweise wurden für Frankfurt in diesem Quartal rund 66.400 Quadratmeter Untermietfläche ausgewiesen.

Berlin verzeichnet den niedrigsten Leerstand mit 1,4 Prozent (+10 Basispunkte im Vergleich zum Vorquartal). Anmietungen der öffentlichen Hand, aber auch vermehrt von Beratungs- und IT Unternehmen verhindern einen höheren Anstieg. Vier weitere Standorte bleiben unter der Marke von 5 Prozent und sind trotz anhaltender Pandemieauswirkungen durch Flächenknappheit gezeichnet. **Stuttgart** notiert bei 2,0 Prozent (-20 Basispunkte), **Köln** bei 2,7 Prozent (+20 Basispunkte), sowie **Hamburg** bei 2,8 Prozent (keine Veränderung zum Vorquartal). Damit zeigen sich alle drei Städte trotz Krise recht robust was den Leerstand betrifft und auch Untervermietungen spielen nur vereinzelt eine Rolle. Den größten Anstieg bei der Leerstandsquote, um 80 Basispunkte auf 7,7 Prozent erlebte dieses Quartal **Frankfurt**. Einen Anstieg um 40 Basispunkte hat **München** zu verzeichnen. Mit 3,1 Prozent liegt sie aber immer noch deutlich unter der 5-Prozent-Marke. In **Düsseldorf** bleibt die Leerstandsquote bei 5,4 Prozent nahezu konstant. „Unsere Annahme moderater Zuwächse der Leerstandsquoten in den TOP 7 bestätigt sich damit. An unserer Prognose von 3,9 bis 5,5 Prozent bis Ende 2021 halten wir fest“, kommentiert **Speer**.

Trotz anhaltender Pandemie knapp 1,6 Millionen Quadratmeter Bürofläche für 2020 in der Pipeline, Vorvermietungsquoten bleiben konstant hoch

Die geplanten Neubaufertigstellungen 2020 zeigen sich robust. Vereinzelt kommt es zu Verzögerungen und somit einem leichten Rückgang in diesem Jahr. Dafür ist zum aktuellen Zeitpunkt ein höheres Fertigstellungsvolumen für 2021 absehbar. „Trotz Corona-Pandemie werden knapp 1,6 Millionen Quadratmeter neue Büroflächen auf den Markt kommen, die Projektpipeline zeigt sich somit wenig durch die derzeitige Situation beeinflusst. Von den Fertigstellungen waren 80 Prozent Ende September bereits vermietet. Zum gleichen Zeitpunkt im letzten Jahr waren bereits 90 Prozent vorvermietet, so dass man schon eine gewisse Zurückhaltung der Marktteilnehmer erkennt. Im Schlussquartal erwarten wir keine signifikante Änderung mehr“, meint **Speer** und ergänzt: „Untermietflächen die von den Nutzern aufgrund von zurückgestellten Expansionsplänen oder Flächenverkleinerungen nicht mehr benötigt werden, werden nur vereinzelt angeboten.“ In der längerfristigen Perspektive werden bis 2022 fast 5 Millionen Quadratmeter neue Büroflächen in den TOP 7 fertiggestellt. Die Belegungsquote hierfür bleibt stabil bei 60 Prozent.

Spitzenmieten weiter konstant, Durchschnittsmieten entwickeln sich tendenziell nach unten

Bei den Spitzenmieten ist der Aufwärtstrend vorerst gestoppt. Im Vergleich zum Vorquartal gab es nahezu keine Veränderung. **Frankfurt** führte erneut mit 45,50 Euro pro Quadratmeter die TOP 7 an. Es folgen **Berlin** (39,80 Euro) und **München** (39,50 Euro) vor **Hamburg** (30,00 Euro), **Düsseldorf** (28,50 Euro), **Stuttgart** (25,50 Euro) und **Köln** (25,00 Euro).

Die Durchschnittsmiete tendiert eher nach unten. Zwar konnte **Frankfurt** (22,70 Euro) im Vergleich zum Vorquartal geringfügig zulegen und Hamburg (17,10) zeigte sich nahezu unverändert, aber in **München** (21,70 Euro) und **Köln** (14,50 Euro) gab die Durchschnittsmiete leicht nach. In **Stuttgart** sank die Durchschnittsmiete ebenfalls moderat um 20 Cent gegenüber dem Vorquartal auf 16,80 Euro, während der Rückgang mit 60 Cent auf 16,60 Euro in **Düsseldorf** am stärksten ausfiel. Im Vergleich zum Vorjahr tendieren die Durchschnittsmieten noch unterschiedlich. **Frankfurt** und **München** verzeichnen Anstiege um circa zehn Prozent, während Stuttgart einen Anstieg von vier Prozent ausweist. **Berlin** erlebt eine moderatere Steigerung um circa sechs Prozent. **Düsseldorf**, **Köln** und **Hamburg** hingegen notieren zwischen einem und vier Prozent unter dem Vorjahresniveau.

„Die schwächere Nachfrage in Verbindung mit dem steigenden Angebot werden sich auch auf die Mietpreise auswirken. Nach den teilweise rapiden Steigerungen der letzten Jahre gehen wir für die nächsten Quartale eher von einer Seitwärtsbewegung aus. Mietpreistrüggänge auf breiter Front sind aufgrund des nach wie vor geringen Leerstands niveaus jedoch nicht zu erwarten“, fasst **Speer** zusammen.

Ausblick 2020: Auswirkungen der Corona-Pandemie werden Büromärkte weiterhin spürbar beeinträchtigen

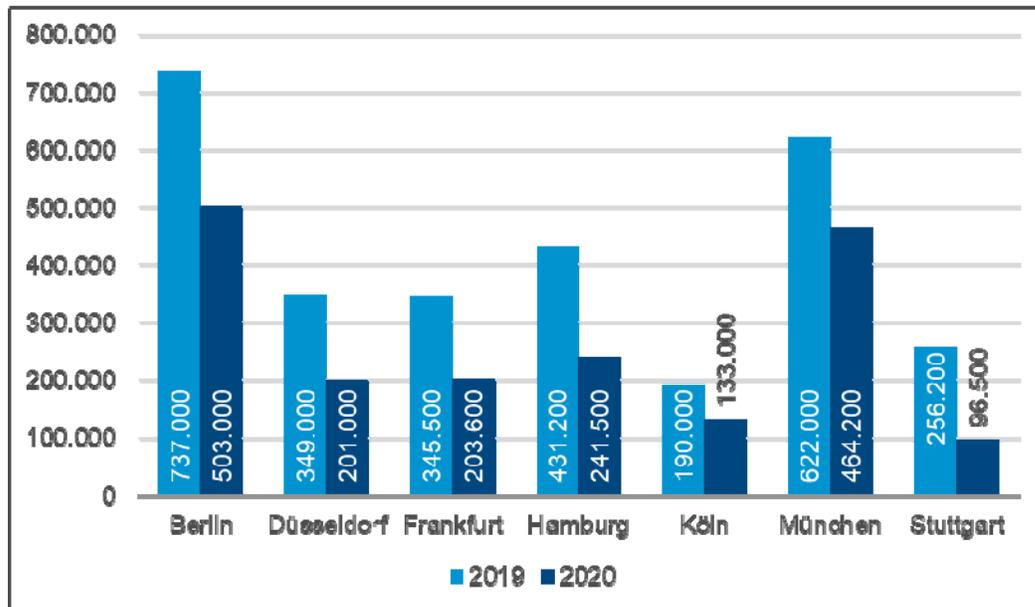
„Auch im dritten Quartal sind die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Bürovermietungsmärkten zu spüren gewesen, allerdings nicht so drastisch wie von einigen Marktteilnehmern angenommen. Trotz einer geringeren Nachfrage sind die Mieten in den TOP 7 stabil geblieben und punktuell sogar noch gestiegen. Die Leerstände haben zudem ebenfalls nur geringfügig zugenommen und liegen in fünf von sieben Märkten weit unterhalb der Fünf-Prozent-Schwelle“, kommentiert **Speer**.

Obwohl es vermehrt Anzeichen einer wirtschaftlichen Erholung gibt, ist der weitere Verlauf der Rezession noch nicht komplett absehbar. „Wir gehen davon aus, dass auch das kommende Quartal noch unter dem Eindruck der Corona-Pandemie stehen und das Marktgeschehen auf den Büovermietungsmärkten davon beeinträchtigt sein wird. Sollten die Pandemie und das Infektionsgeschehen weiterhin unter Kontrolle bleiben, erwarten wir auch eine Normalisierung am Büovermietungsmarkt, obwohl eine Rückkehr zum Vorkrisenniveau noch nicht zu erwarten ist. Aktuell halten wir ein Jahresergebnis von 2,5 bis 2,7 Millionen Quadratmetern für möglich“, so **Speer** abschließend.

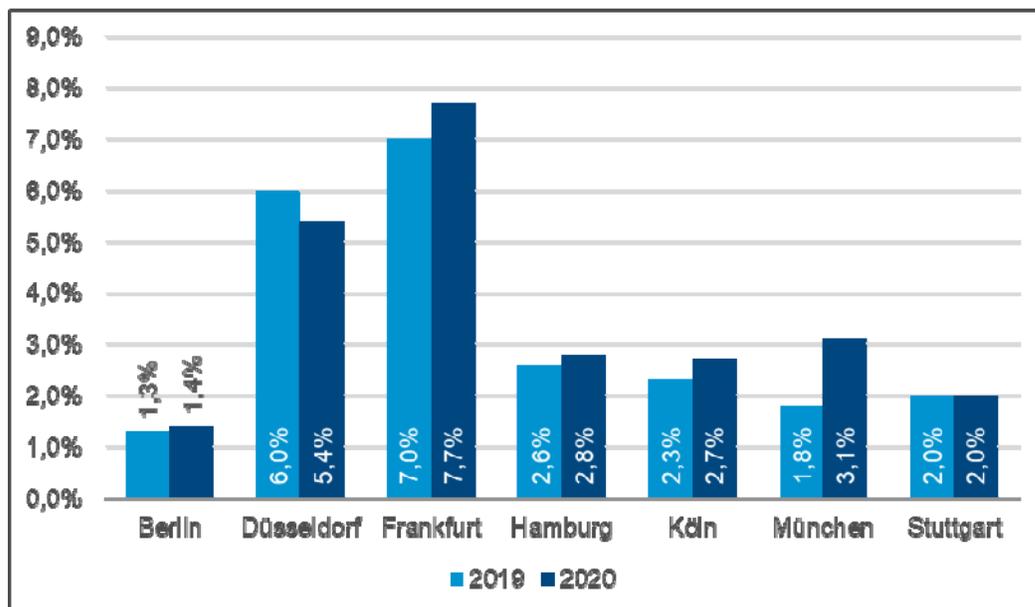
Deutsche Büromärkte im Vergleich (jeweils Stand 3. Quartal)

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Flächenumsatz 2020 in m²	503.000	201.000	203.600	241.500	133.000	464.200	96.500
<i>Flächenumsatz 2019 in m²</i>	<i>737.000</i>	<i>349.000</i>	<i>345.500</i>	<i>431.200</i>	<i>190.000</i>	<i>622.500</i>	<i>256.200</i>
Veränderung	-31,8 %	-42,4 %	-41,1 %	-44 %	-30 %	-25,4 %	-62,3 %
Spitzenmiete 2020 in €/m²	39,80	28,50	45,50	30,00	25,00	39,50	25,50
<i>Spitzenmiete 2019 in €/m²</i>	<i>38,30</i>	<i>28,00</i>	<i>45,00</i>	<i>28,50</i>	<i>25,00</i>	<i>37,00</i>	<i>24,00</i>
Veränderung in %	3,9 %	1,8 %	1,1 %	5,3 %	0 %	6,8 %	6,3 %
Durchschnittsmiete 2020 in €/m²	27,70	16,60	22,70	17,10	14,50	21,70	16,80
<i>Durchschnittsmiete 2019 in €/m²</i>	<i>26,10</i>	<i>17,30</i>	<i>20,50</i>	<i>17,30</i>	<i>14,70</i>	<i>19,70</i>	<i>16,10</i>
Veränderung	6,1 %	-4,1 %	10,7 %	-1,2 %	-1,4 %	10,2 %	4,4 %
Flächenleerstand 2020 in m²	287.000	416.900	882.300	390.400	210.500	696.100	165.100
<i>Flächenleerstand 2019 in m²</i>	<i>266.500</i>	<i>460.200</i>	<i>806.645</i>	<i>365.000</i>	<i>181.700</i>	<i>421.100</i>	<i>163.700</i>
Leerstandsquote	1,4 %	5,4 %	7,7 %	2,8 %	2,7 %	3,1 %	2,0 %

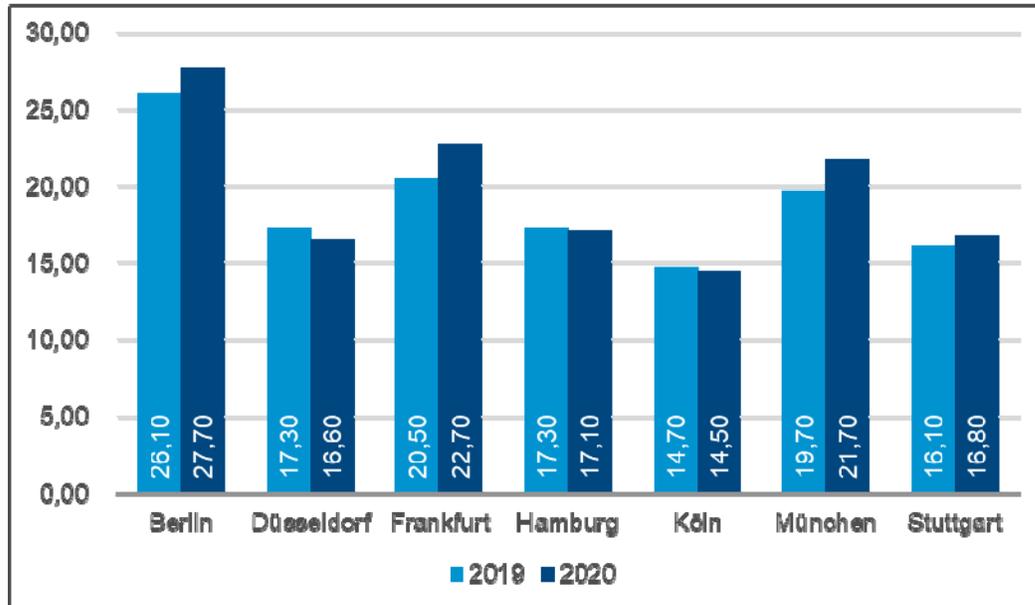
Büroflächenumsatz in m² (jeweils Stand 3. Quartal)



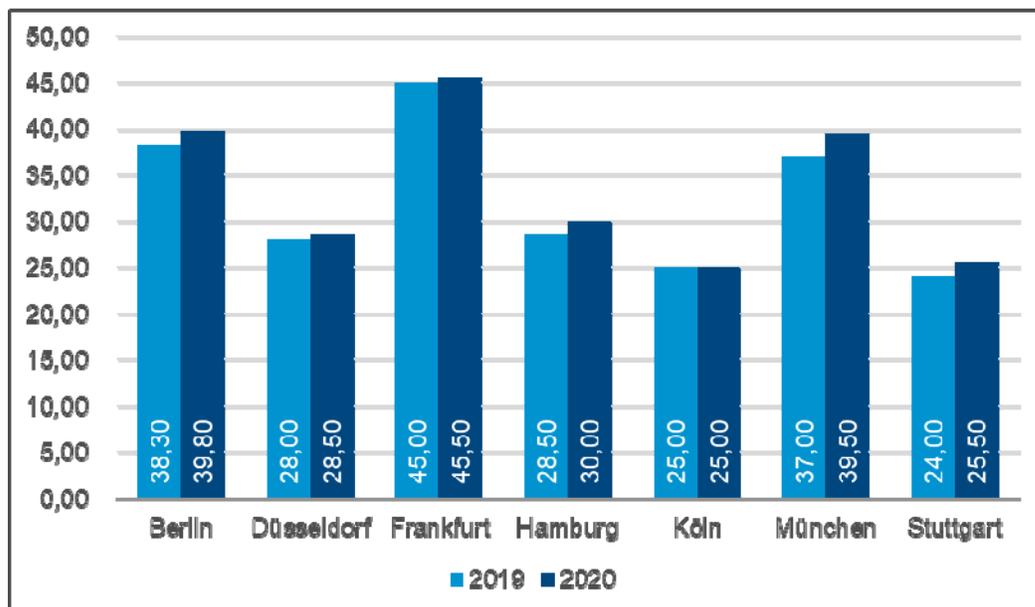
Leerstandsquoten (jeweils Stand 3. Quartal)



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



Spitzenmieten 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 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

Philipp Allroggen
Junior Consultant I Research
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 211 86 20 62-40
philipp.allroggen@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