



DEUTSCHLAND

# BÜRO- VERMIETUNG UND INVESTMENT

MARKTBERICHT

---

2020/2021

# BÜROVERMIETUNG

## Flächenumsatz

Der deutsche Bürovermietungsmarkt wurde durch die Corona-Pandemie hart getroffen. Waren zu Beginn des Jahres vor allem das Verarbeitende Gewerbe und exportorientierte Branchen durch die schwächelnde internationale Konjunktur negativ betroffen, befanden sich ab dem Frühjahr fast alle Branchen in einer Rezession. Die Wirtschaftskrise machte erwartungsgemäß auch vor dem Bürovermietungsmarkt nicht halt. Als Folge der Pandemie wurden geplante Expansionen zurückgestellt oder nicht mehr realisiert. In den sieben größten Bürozentren wurde 2020 ein Flächenumsatz von rund 2,6 Mio. m<sup>2</sup> registriert. Das entspricht einem Rückgang von rund 35 % verglichen mit dem außerordentlich starken Vorjahr, und auch der zehnjährige Durchschnitt wurde um ein Viertel unterschritten. Dennoch liegt der Flächenumsatz über dem aus dem Wirtschaftskrisenjahr 2009, als lediglich 2,3 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächen umgesetzt wurden.

Nach verhaltenem Jahresauftakt auf den Bürovermietungsmärkten erreichte der Markt seinen Tiefpunkt im 3. Quartal, als von Juli bis September nur Flächen im Volumen von fast 600.000 m<sup>2</sup> angemietet wurden. Zum Jahresende hellte sich die Stimmung aber nochmal auf und mit über 712.300 m<sup>2</sup> Flächenumsatz war das letzte Quartal des Jahres gleichzeitig auch das stärkste.

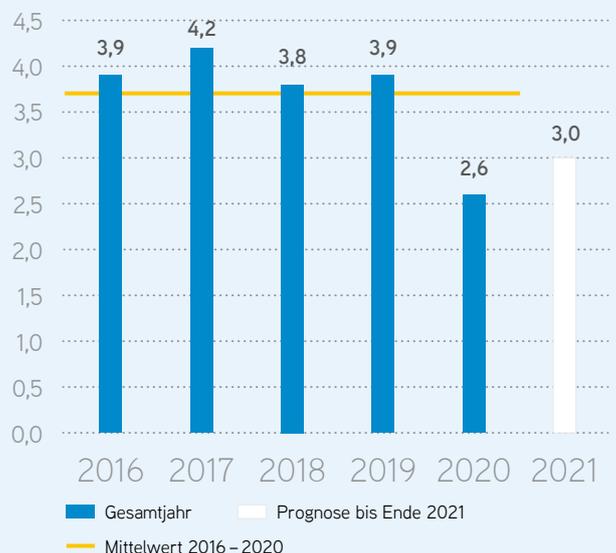
Unter den TOP 7 sticht Berlin positiv hervor. Mit 734.000 m<sup>2</sup> wurde 2020 ein Umsatz registriert, der nur marginal den zehnjährigen Durchschnitt von circa 750.000 m<sup>2</sup> unterschritt. In den anderen Städten lag der Flächenumsatz zwischen einem Viertel und der Hälfte unter dem langjährigen Durchschnitt. An den meisten Standorten gab es nur eine Handvoll großvolumiger Abschlüsse über 10.000 m<sup>2</sup>. Auch Abschlüsse von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> waren seltener als noch im Vorjahr. Der Umsatz von kleinen und mittelgroßen Flächen war durch die Corona-Krise nicht so stark getroffen, hier

### Fast Facts

Bürovermietung TOP 7	2020	Veränderung ggü. Vorjahr
Flächenumsatz	2.555.100 m <sup>2</sup>	- 35,3 %
Flächenleerstand	3.269.900 m <sup>2</sup>	22,9 %
Leerstandsquote	3,5 %	60 bp*
Flächenbestand	92,83 Mio. m <sup>2</sup>	0,2 %

\* Basispunkte

GRAFIK 1: Flächenumsatz in den TOP 7 in Mio. m<sup>2</sup>



erzielten die einzelnen Standorte recht solide Ergebnisse.

## Mieten

Der teils zweistellige prozentuale Anstieg der Spitzenmieten in den letzten Jahren wurde Anfang 2020 ausgebremst. Seither bewegen sich die Spitzenmieten seitwärts. Einziger Ausreißer ist Stuttgart: In der Schwabenmetropole legte die Spitzenmiete um mehr als 6 % auf aktuell 25,50 €/m<sup>2</sup> zu. In Frankfurt sank die Spitzenmiete leicht um 50 Cent auf 45,00 €/m<sup>2</sup>. Damit ist die Mainmetropole weiterhin die Stadt mit der höchsten Spitzenmiete in Deutschland. Gründe dafür sind die in Deutschland einzigartigen Büroflächen im CBD und solvente Mieter aus den Bereichen Beratung, Kommunikation und Finanzen.

Bei den Durchschnittsmieten herrscht kein einheitliches Bild. In Berlin, Frankfurt und München ging es mit 9 %, 8 % und 7 % nochmal deutlich nach oben. In der Hauptstadt wurden 2020 im Schnitt 28,70 €/m<sup>2</sup> gezahlt, in München 21,50 €/m<sup>2</sup> und in Frankfurt 23,00 €/m<sup>2</sup>. Ein anderes

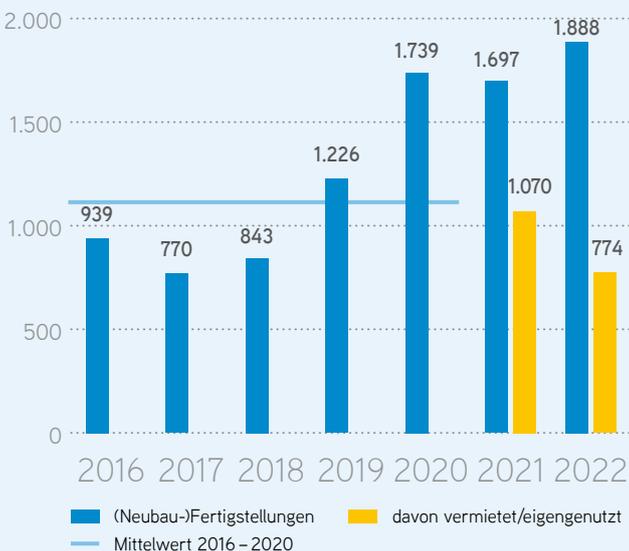
Bild zeigt sich in Düsseldorf: Hier sank die Durchschnittsmiete um fast 6 % auf 16,30 €/m<sup>2</sup>. Gegen Ende des Jahres gewannen Incentives in Form von mietfreien Monaten an Bedeutung, die Vermieter zunehmend gewährten.

## Angebot und Leerstand

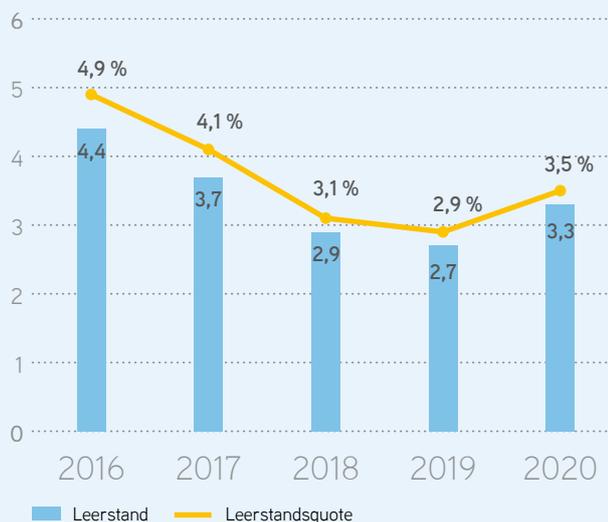
Anders als noch 2019 stiegen die Leerstände – mit Ausnahme von Düsseldorf – überall an. Die im Frühjahr von einigen Marktteilnehmern noch befürchtete Leerstandswelle ist aber ausgeblieben. Leerstände stiegen nur moderat an und liegen, abgesehen von Düsseldorf und Frankfurt, immer noch unter der 5 %-Grenze, die eine angespannte Marktsituation signalisiert.

In der zweiten Jahreshälfte gewannen Untervermietungen an Relevanz. Allerdings werden diese Flächen nur vereinzelt angeboten und sind noch kein weitverbreitetes Phänomen. Der durchschnittliche Anteil am Leerstand liegt in den TOP 7 bei unter 10 %.

GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in den TOP 7 in 1.000 m<sup>2</sup>



GRAFIK 3: Leerstandsquote in den TOP 7 in % und Leerstand in Mio. m<sup>2</sup>




**Philipp Allroggen**

Junior Consultant | Research

+49 211 862062-40

philipp.allroggen@colliers.com

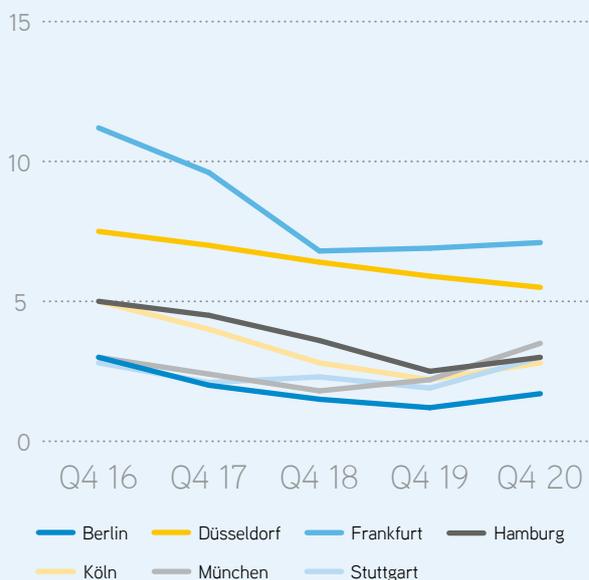
Nur vereinzelt kam es im Jahresverlauf zu Verzögerungen bei Neubau-Fertigstellungen, sodass 2020 circa 1,7 Mio. m<sup>2</sup> neue Büroflächen auf den Markt kamen. Fast 80 % waren davon zum Jahresende belegt. Büroflächen in ähnlichem Umfang werden auch in den nächsten zwei Jahren fertiggestellt. 2021 fertiggestellte Flächen sind schon jetzt zu 63 % vorvermietet. Für 2022 beträgt die Belegungsquote derzeit 40 %. Trotz der seit dem Frühjahr sprunghaft gestiegenen Tätigkeit im Homeoffice beobachten wir keine generelle Abkehr der Unternehmen vom Büro, auch wenn mobiles Arbeiten bei Arbeitgebern und -nehmern einen Akzeptanzschub erhalten hat. Doch das Büro wird auch in Zukunft der zentrale Ort für Kommunikation und Innovation in Unternehmen sein.

## Fazit und Ausblick

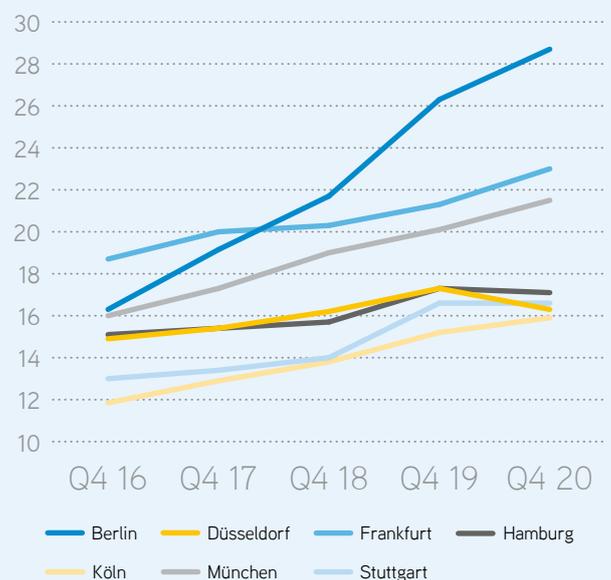
2020 war ein herausforderndes Jahr für den Bürovermietungsmarkt. Aufgrund der Corona-Krise und der damit verbundenen Unsicherheit agierten viele Unternehmen zurückhaltender als im vergangenen Jahr.

Hoffnung machen die begonnenen Impfungen und die anziehende Konjunktur. So stiegen im Dezember laut ifo Geschäftsklimaindex die Geschäftserwartungen der Unternehmen für 2021, diverse Wirtschaftsprognosen gehen von einem Anstieg des BIP um über 4 % aus. Der positive Ausblick wird sich, wenn auch mit Verzögerung, nachfrageanregend auf die Büromärkte auswirken. Eine Rückkehr zum Vorkrisenniveau ist angesichts der zweiten Pandemiewelle vorerst nicht zu erwarten, aber ein Ergebnis von 3,0 Mio. m<sup>2</sup> realistisch.

**GRAFIK 4: Leerstandsquoten im Städtevergleich der TOP 7 in %**



**GRAFIK 5: Durchschnittsmieten im Städtevergleich der TOP 7 in €/m<sup>2</sup>**



# INVESTMENT

## Transaktionsvolumen

Im Jahr 2020 wechselten deutsche Gewerbeimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von 59,2 Mrd. € den Eigentü-  
mer. Das ist trotz Corona-Krise das drittbeste Resultat der Dekade und das sechste Jahr infolge, in dem die 50-Mrd.-  
€-Grenze deutlich überschritten wurde. Das 4. Quartal trug zu diesem Ergebnis mit 18,2 Mrd. € bzw. zu 31 % bei und übertraf damit sogar leicht den Rekord-Jahresauftakt von 17,7 Mrd. €. Der Investmentmarkt ist somit in der zweiten Jahreshälfte nach vergleichsweise moderaten Bremsspuren des ersten Lock-downs auf den Wachstumspfad zurückgekehrt und konnte in den letzten drei Monaten des Jahres nochmals deutlich an Dynamik hinzugewinnen.

Die sieben großen Investmentzentren Deutschlands standen weiter im Anlegerfokus. Rund 30,6 Mrd. € bzw. 52 % des Transaktionsvolumens wurden 2020 dort platziert. Allerdings erreichte trotz großvolumiger Transaktionen in der zweiten

Jahreshälfte keine der TOP 7-Städte ein Ergebnis jenseits der 10-Mrd.-€-Marke, so wie Berlin und München mit ihren Allzeithochs 2019.

## Angebot und Nachfrage

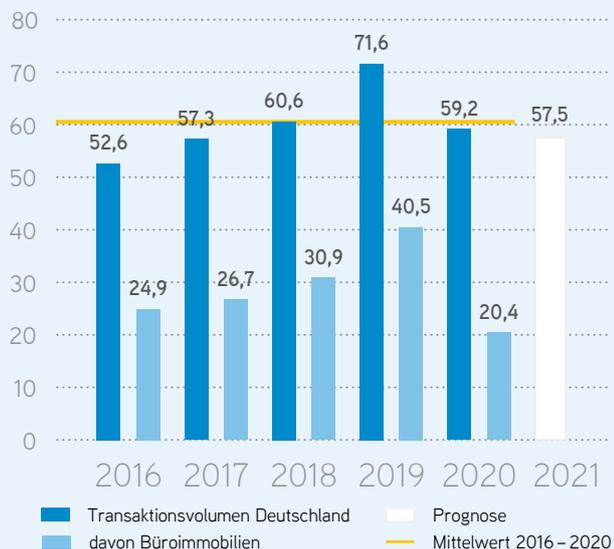
Das Vertrauen in den deutschen Immobilienmarkt ist nach einer kurzen Orientierungsphase im 2. Quartal schnell zurückgekehrt. Waren es im 1. Quartal schon 10 Großtransaktionen, sank die Anzahl auf fünf im 2. Quartal, um sich dann im 3. Quartal bei 10 wieder zu stabilisieren und im 4. Quartal auf 13 anzusteigen.

Größter Deal des Jahres war mit Abstand die Übernahme des TLG-Portfolios im Zuge der Fusion mit Aaroundtown für rund 4 Mrd. €, die zu Jahresbeginn stattfand. Diese einzelne marktprägende Transaktion trug allein zu einem Fünftel des Jahresvolumens von Portfoliakäufen bei, das sich auf 20,9 Mrd. € und 35 % Marktanteil belief. Größter Einzeldeal des Jahres 2020 war der Verkauf des Silberturms in

### Fast Facts

Transaktionsvolumen in Mio. €	2020	2019	Veränderung
Gewerbeimmobilien insgesamt	59.247	71.630	-17,3 %
Summe TOP 7	30.576	44.047	-30,6 %
<b>Transaktionsart</b>			
Einzeltransaktionen	38.341	50.576	-24,2 %
<i>Davon TOP 7</i>	23.324	34.908	-33,2 %
Portfoliotransaktionen	20.906	21.053	-0,7 %
<i>Davon TOP 7</i>	7.252	9.140	-20,7 %
<b>Herkunft</b>			
Internationale Käufer	25.344	30.436	-16,7 %
<i>Davon TOP 7</i>	13.151	19.841	-33,7 %
Internationale Verkäufer	17.900	30.526	-41,4 %
<i>Davon TOP 7</i>	9.126	20.356	-55,2 %

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



Frankfurt, der im Auftrag der Samsung Life Insurance und des Asset Managers Hines an die österreichische Imfarr Beteiligungs AG und die schweizerische SN Beteiligungen Holding AG veräußert wurde. Es markiert für den Gesamtmarkt einen wichtigen Meilenstein für die Rückkehr ausländischer, insbesondere asiatischer Investoren nach dem ersten Lockdown im März.

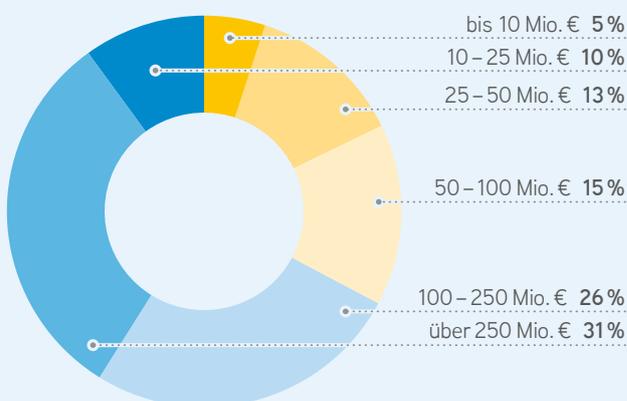
Insgesamt erreichte das internationale Kapital eine Quote von 43 % bei einem Anlagevolumen von 25,3 Mrd. €. Als krisenstabilisierendes Rückgrat hat sich in diesem Jahr aber vor allem die eigenkapitalstarke heimische Investorenbasis gezeigt. Insbesondere im 2. und 3. Quartal, in denen sich ausländische Investoren eher abwartend verhielten, waren die nationalen institutionellen Anleger im kleinen bis mittleren Marktsegment bis 100 Mio. € sehr aktiv. Im Gesamtjahr 2020 beherrschten sie diese Größenkategorie mit einem Marktanteil von drei Vierteln. Über alle Größenklassen hinweg lag er bei 57 %.

Unter den Käufergruppen belegten die offenen Immobilienfonds bzw. Spezialfonds mit 13,2 Mrd. € bzw. 22 % Marktanteil Platz 1 vor Asset- und Fondsmanagern mit 11,6 Mrd. € bzw. 20 % Marktanteil sowie Immobilien AGs mit 7,1 Mrd. € bzw. 12 % Marktanteil.

## Renditen

Der Nachfrageüberhang bei Core-Produkten sorgte vor allem im 4. Quartal in den Bürozentren München, Düsseldorf, Hamburg und Stuttgart für erneute Kompressionen bei der Brutto-Spitzenrendite von 5 bis 20 Basispunkten. Das Spektrum bei Top-Objekten reicht aktuell von 2,70 % in München bis zu 3,30 % in Köln. Allerdings spielen Objektqualität und Mietvertragsdauer für die Kaufpreisfindung sowie die Verkäuflichkeit überhaupt eine zunehmende Rolle. Bei stark nachgefragten, marktgerechten Logistikobjekten wurden die größten Preissteigerungen im Jahresverlauf registriert. Die durchschnittliche Spitzenrendite an Topstandorten belief sich im Dezember auf 3,70 % Jenseits des Premiumprodukts müssen

**GRAFIK 2: Transaktionsvolumen nach Größenklassen in Deutschland 2020 Anteil in %**



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



meist deutliche Preisabschläge kalkuliert werden. Geschäftshäuser in 1a-Lagen der Investmentzentren, die nur in sehr geringem Umfang gehandelt wurden, registrierten vielerorts steigende Renditen.

## Büroinvestment

Unter den Assetklassen konnten Büroimmobilien in den letzten drei Monaten des Jahres ihre Führungsposition auf 46 % Marktanteil ausbauen. Die Diskussion um das Büro der Zukunft angesichts der Ausbreitung von Homeoffice-Tätigkeiten und flexiblem Arbeiten sowie die konjunkturellen Auswirkungen der Pandemie auf die Vermietungsmärkte stellen grundsätzlich nicht die Bedeutung der Nutzungsart in Frage. Gegenüber dem Ausnahmejahr 2019, als 40,5 Mrd. € in Büros investiert wurden, ist das Anlagevolumen um ein Drittel auf 27,1 Mrd. € gesunken. Zu Beginn der Pandemie wurden Investments in großvolumige Objekte, die das Vorjahresergebnis befeuerten, vermieden, was insbesondere den Bürosektor traf.



**Susanne Kiese**

Head of Research

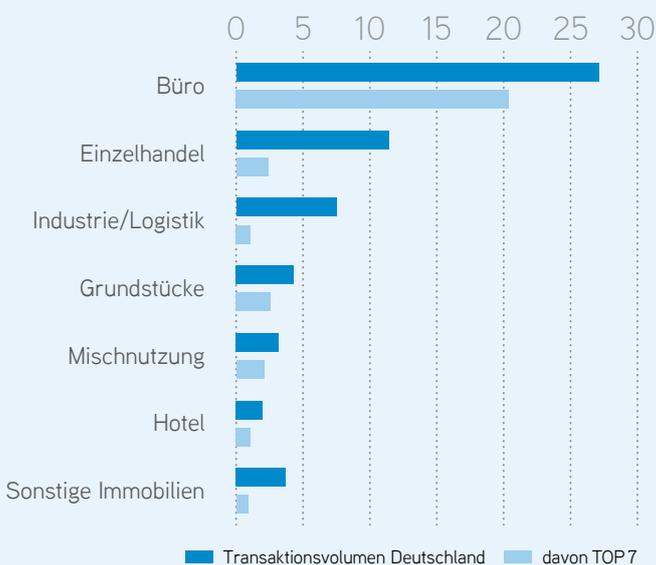
+49 211 862062-47

susanne.kiese@colliers.com

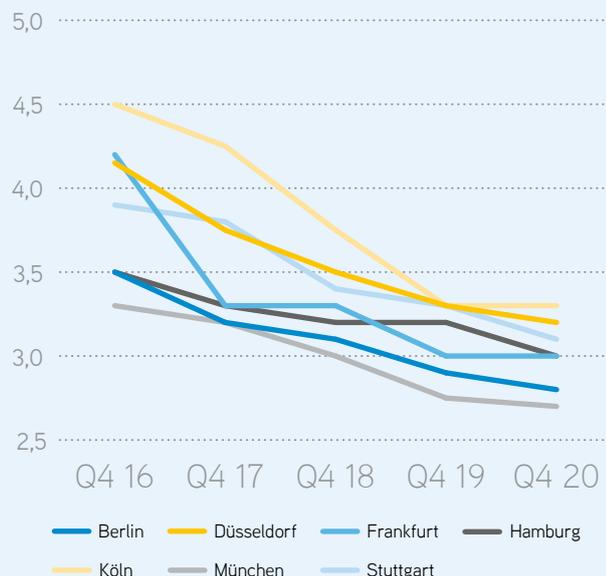
## Fazit und Prognose

Im Gegensatz zum ersten Lockdown war die Grundstimmung unter den Investoren zum Jahresende 2020 auch nach Bekanntgabe des zweiten Lockdowns positiv-optimistisch. Die Marktakteure stellten fest, dass Transaktionen zum großen Teil digital abgewickelt werden können, auch wenn Prozesse sich dadurch etwas verlängern. Die Krise bietet nach Asset- und Risikoklassen Opportunitäten. Angesichts der Delle an den Vermietungsmärkten, die deutlicher von den Auswirkungen der Pandemie betroffen waren als die Investmentmärkte, werden Prüfungen von Mieter- und Objektbonitäten allerdings mehr Zeit in Anspruch nehmen als dies vor Ausbruch der Pandemie der Fall war. Zudem werden im derzeitigen Marktumfeld Off-Market-Ansätze stärker verfolgt als strukturierte Prozesse. Trotz aller Unsicherheiten ist wegen des hohen Anlagedrucks ein Transaktionsvolumen in der Größenordnung von 55 bis 60 Mrd. € für 2021 zu erwarten.

**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 <sup>2</sup> )	92,83	20,90	7,86	11,49	13,99	7,92	22,50	8,17
Büroflächenumsatz 2020 (in m <sup>2</sup> )	2.555.100	734.000	248.000	329.500	334.300	202.000	567.800	139.500
Veränderung ggü. Vorjahr (in %)	-35,3	-28,7	-47,8	-40,1	-37,6	-26,5	-26,3	-55,3
Prognose bis Ende 2021	▲	▶	▲	▲	▲	▲	▶	▲
Büroflächenumsatz (in m <sup>2</sup> ) Mittelwert 2010–2019	3.457.000	750.580	344.500	505.300	525.000	296.600	762.600	272.500
Nachhaltig erzielte Spitzenmiete (in €/m <sup>2</sup> )		41,10	28,50	45,00	30,00	25,75	39,50	25,50
Prognose bis Ende 2021		▶	▶	▶	▶	▶	▼	▲
Durchschnittsmiete (in €/m <sup>2</sup> )		28,70	16,30	23,00	17,10	15,90	21,50	16,60
Prognose bis Ende 2021		▶	▶	▼	▶	▶	▶	▶
Büroflächenleerstand (in m <sup>2</sup> )	3.269.900	354.000	436.500	810.200	413.300	219.300	787.900	248.700
Leerstandquote (in %)	3,5	1,7	5,5	7,1	3,0	2,8	3,5	3,0
Veränderung ggü. Vorjahr (in bp*)	60	50	-40	20	50	60	130	110
Prognose bis Ende 2021	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲

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 2020 (in Mio. €)	59.247	30.576	8.549	3.220	6.335	5.008	1.450	4.969	1.045
Veränderung ggü. Vorjahr (in %)	-17,3	-30,6	-29,8	-16,1	-19,2	16,7	-55,2	-54,4	-40,5
Prognose bis Ende 2021	▶	▶	▲	▼	▼	▼	▲	▲	▲
Transaktionsvolumen (in Mio. €) Mittelwert 2010–2019	43.599	24.702	5.658	2.127	5.220	3.473	1.501	5.459	1.264
Spitzenrendite Büro (in %)			2,80	3,20	3,00	3,00	3,30	2,70	3,10
Spitzenrendite Einzelhandel (in %)			3,20	3,40	2,80	3,30	3,40	2,80	3,30
Spitzenrendite Industrie/Logistik (in %)							3,70**		

\*\* Bezieht sich auf die für Logistik definierten Marktgebiete

## ANSPRECHPARTNER

---

### RESEARCH

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

**Philipp Allroggen**  
Junior Consultant | Research  
+49 211 862062-40  
philipp.allroggen@colliers.com

Bildnachweis  
Titelseite: Getty Images International

Copyright © 2021 Colliers International Deutschland GmbH.

Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einem Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die Covid-19-Pandemie hat die Marktaktivitäten in vielen Sektoren beeinträchtigt. Wie diese Pandemie den Immobilienmarkt weiter beeinflussen wird, ist derzeit ungewiss. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber.

© 2021. Alle Rechte vorbehalten.

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

