

Pressemitteilung

## **Colliers International: Deutscher Bürovermietungsmarkt auf der Überholspur**

- **Flächenumsatz 2016 übertrifft Vorjahresrekord nochmals um 12 Prozent**
- **Alle TOP 7 mit Umsatzleistung weit über 10-Jahres-Durchschnitt**
- **Leerstandsquote unter 5 Prozent angekommen**
- **Mieten weiter im Aufwärtstrend**
- **Berlin kann Nachfragedruck am besten befriedigen**

**Düsseldorf/München, 5. Januar 2017** – Der von Colliers International für das Gesamtjahr 2016 prognostizierte neuerliche Flächenumsatzrekord ist in der erwarteten Größenordnung eingetreten: In den größten sieben Büromarktzentren des Landes wurden in den letzten 12 Monaten 3,9 Millionen Quadratmeter Bürofläche umgesetzt. Das sind circa 12 Prozent mehr als im Vorjahr und rund ein Viertel mehr als im Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2016.

### **Ausnahmeergebnis von vier gleichstarken Quartalen und allen TOP 7 getragen**

**Peter Bigelmaier**, Head of Office Letting bei Colliers International Deutschland:

„Dieses Ausnahmeergebnis wird von vier relativ gleich starken Quartalen über alle Märkte hinweg getragen. Grundlage dafür ist die anhaltend starke Binnenwirtschaft, die im Jahresverlauf dem einen oder anderen Krisenereignis außerhalb des Landes trotzte.“ Wirtschaftsfrühindikatoren, die aufgrund von Brexit-Entscheidung, Trump-Wahl und den dahinterstehenden Globalisierungs-skeptischen Strömungen zwischenzeitlich nachgaben, konnten sich zum Jahresende wieder festigen. Auch das wiederholte Aufflackern der europäischen Staatsschuldenkrise, die Ausweitung politischer Unruhen und eine schwächelnde globale Wirtschaftsentwicklung verunsicherte deutsche Unternehmer nur vorübergehend. Die positive Beschäftigtenentwicklung setzte sich unbeeindruckt fort.

**Susanne Kiese**, Head of Research bei Colliers International Deutschland, ergänzt:

„Alle von uns untersuchten Märkte schnitten mit ihrer Umsatzleistung 2016 deutlich über ihrem jeweiligen Zehnjahresdurchschnitt ab und zeigten starke

Einzelergebnisse.“ **Berlin** und **München** lieferten sich erneut von Quartal zu Quartal ein Kopf-an-Kopf-Rennen, das am Jahresende und damit zum dritten Mal in Folge zugunsten der Bundeshauptstadt ausging. Das Spitzenergebnis der Spreemetropole von 863.000 Quadratmetern übertraf die Vorjahresleistung nochmals um circa 3 Prozent, ähnlich wie beim Zweitplatzierten München, das es auf 780.000 Quadratmeter brachte.

Mitbestimmend für den kontinuierlichen Ausbau **Berlins** als zweitgrößtem Büromarkt des Landes sind - neben „Hauptstadteffekt“ und der damit einhergehenden hohen Nachfrage durch öffentliche Einrichtungen - das im Städtevergleich große Neubaupotenzial in Verbindung mit einem (noch) moderaterem Mietpreisgefüge. Dies lockt vor allem expansive, preissensitive Branchen wie die Kreativ- und Medienwirtschaft an die Spree. Beispielhaft in diesem Jahr sind die Großanmietungen des Axel-Springer-Verlages von 42.000 Quadratmetern in Berlin-Mitte sowie des Online-Händlers Zalando von insgesamt 21.000 Quadratmetern in Friedrichshain. In **München** lag der Branchenschwerpunkt erneut bei technologie- und wissensbasierten Unternehmen. Dies belegten unter anderem die beiden Großanmietungen von BMW mit zusammengekommen rund 44.000 Quadratmetern.

Ebenfalls eng beieinander lagen 2016 die dritt- und viertplatzierten Bürozentren. **Frankfurt** schnitt mit einem Flächenumsatz von rund 552.000 Quadratmetern leicht besser als **Hamburg** ab, das 547.000 Quadratmeter erzielte. Während damit an der Elbe das Vorjahresniveau nur knapp übertroffen wurde, belief sich das Umsatzplus in der Bankenmetropole auf circa 42 Prozent. Zu diesem Erfolg trugen neben einigen Großdeals über 15.000 Quadratmeter (Anmietung Deutsche Bahn in der Projektentwicklung Grand Central ca. 40.000 Quadratmeter, 18.000 Quadratmeter im Japan Tower) auch die im Gesamtjahr zu beobachtende breite Nachfragebasis vor allem im Segment von 5.000 bis 10.000 Quadratmeter bei.

In der Hansestadt waren, abgesehen von einer Flächenbelegung durch Olympus (24.700 Quadratmeter) und drei weiteren Vermietungsdeals über 10.000 Quadratmeter, eher die kleineren Größenklassen bis 5.000 Quadratmeter für das gute Abschneiden maßgeblich. Ähnlich sah es in **Düsseldorf** aus, wo neben dem Großdeal von Uniper (27.600 Quadratmeter) zu Jahresbeginn alle weiteren Anmietungen unter 15.000 Quadratmetern lagen. Für das Gesamtjahr bedeutet dies bei einem Flächenumsatz von 366.000 Quadratmetern in Summe ein Minus von 6 Prozent gegenüber dem starken Vorjahresergebnis.

In **Stuttgart** und **Köln** sorgten die deutschlandweit größten Vermietungsdeals für beachtliche Umsatzsteigerungen im Vorjahresvergleich. Die Schwabenmetropole erzielte mit 48 Prozent das höchste Plus überhaupt. Zum Gesamtjahresergebnis von 431.000 Quadratmetern trugen die bereits im dritten Quartal getätigten Abschlüsse von Daimler und Bosch in Projektentwicklungen mit insgesamt 95.000 Quadratmeter maßgeblich bei. In Köln lag der Vergleichswert bei 380.000 Quadratmetern, was einem Anstieg von 25 Prozent entspricht. Hier ist vor allem die Anmietung der Zurich-Versicherung, ebenfalls in einer Projektentwicklung, über 60.000 Quadratmeter hervorzuheben.

### **Leerstandsvolumen nur noch rund 12 Prozent über der Jahresumsatzleistung**

Spiegelbildlich zum Nachfrager rekord sowie verschärft durch Flächenabgänge und eine anhaltend moderate Neubautätigkeit schreitet die Verknappung des kurzfristig verfügbaren Flächenangebots weiter voran. „Binnen Jahresfrist ist das Leerstandsvolumen für alle sieben Bürozentren zusammengenommen auf 4,4 Millionen Quadratmeter abgeschmolzen. Die Leerstandsrate hat damit gemäß unseren Erwartungen am Jahresende die Marke von 5 Prozent unterschritten“, beobachtet **Kiese**.

Damit sinkt die Kennziffer bereits das sechste Jahr in Folge, ohne an Tempo einzubüßen. Mittlerweile liegt das ermittelte Leerstandsvolumen nur noch um rund 12 Prozent über der Jahresumsatzleistung. Zum Vergleich: Im Boomjahr 2007 lag der Faktor beim Zweifachen und erhöhte sich bis zum letzten zyklischen Tief 2010 auf das Dreifache. Die zum Teil drastische Einschränkung der Fluktuationsreserve wird bei Betrachtung der Einzelmärkte noch deutlicher: In **Stuttgart** sank die Leerstandsquote erstmals unter 3 Prozent, in **Berlin** und **München** wurde die Marke gerade noch gehalten. Es folgen **Köln** und **Hamburg** mit 5 Prozent. Etwas entspannter ist die Lage in **Düsseldorf** (7,5 Prozent) und **Frankfurt** (11,2 Prozent), aber auch hier ging die Flächenverfügbarkeit weiter zurück.

### **Spitzenmieten setzen Aufwärtstrend fort, Berlin im Höhenflug**

Angesichts hoher Nachfrage und begrenztem Angebot vor allem im Segment bedarfsgerechter Neubaufächen hat sich der Aufwärtstrend bei den Spitzenmieten vielerorts weiter fortgesetzt. Das gilt insbesondere für **Berlin**, wo der Quadratmeterpreis binnen 12-Monatsfrist um 17 Prozent auf derzeit 28,50 Euro pro

Quadratmeter angestiegen ist. Nach **Frankfurt** (37,50 Euro) und **München** (35,00 Euro) ist dies deutschlandweit der dritthöchste gezahlte Preis. Hier ist vor allem der Anteil des Flächenumsatzes im Mietsegment über 20,00 Euro pro Quadratmeter erneut gestiegen, ein Indiz dafür, dass die künftigen Büronutzer trotz Preissensitivität zunehmend bereit sind, Flächen im gehobenen Segment anzumieten. Auch hat sich mit dem erreichten Niveau in der Spreemetropole der Abstand zu **Düsseldorf** (26,50 Euro) und **Hamburg** (26,00 Euro) weiter vergrößert.

Ebenfalls spürbar hat die Durchschnittsmiete in der Bundeshauptstadt auf 16,30 Euro angezogen und wird nur noch von **Frankfurt** (18,70 Euro) übertroffen. Hinter Berlin positionieren sich München mit 16,00 Euro (-2 Prozent im Vorjahresvergleich), Hamburg mit 15,10 Euro (+4,1 Prozent), und Düsseldorf (+3,5 Prozent). Am unteren Ende der Skala – sowohl bei der Spitzen- wie auch der Durchschnittsmiete – verbleiben **Stuttgart** (23,00 bzw. 13,00 Euro) und **Köln** (21,00 bzw. 11,85) Euro) ohne große Veränderungen gegenüber dem Vorjahr. Nur im stärker volatilen **Frankfurt** sank die Spitzenmiete trotz starker Umsatzleistung um einen Euro, da alle großen Vermietungen eher im mittleren Preissegment (z.B. Commerzbank in der City West) oder aber in peripheren Teilräumen wie Eschborn stattgefunden haben. Die Durchschnittsmiete gab um 0,30 Euro nach.

#### **Ausblick: Aufschwung setzt sich 2017 fort**

„Mit der robusten Binnenwirtschaft und den positiven Beschäftigungsaussichten im Rücken sind die besten Voraussetzungen für eine Verlängerung der Boomphase an den deutschen Büromärkten bis weit in das nächste Jahr hinein gegeben“, fasst **Bigelmaier** seine Erwartungen für die kommenden 12 Monate zusammen. „Auch 2017 erwarten wir wieder zahlreiche Anmietungen expandierender Unternehmen, die die Flächenumsätze in die Höhe treiben werden. Dabei spielt die Verfügbarkeit geeigneter Flächenangebote die zentrale Rolle bei der Realisierung der Gesuche. Ob Daimler, BMW, Zurich oder Uniper – sie alle haben auf Projektentwicklungen zurückgegriffen, um die gewünschte Objektqualität zu vertretbaren Mietpreisen zu bekommen.“ Neben Flächenknappheit könnten auch politisch-ökonomische Störfaktoren in der zweiten Jahreshälfte ein erneut hohes Umsatzergebnis von derzeit prognostizierten circa 3,5 Millionen Quadratmetern gefährden. So lange beispielsweise Unklarheit über Beginn und Folgen der britischen EU-Austrittsverhandlungen, die Ausgestaltung der erwarteten wirtschaftsnationalistischen Politik von Donald Trump oder den Wahlausgang in den Niederlanden, Frankreich und Deutschland samt ihrer Folgen für die Zukunft

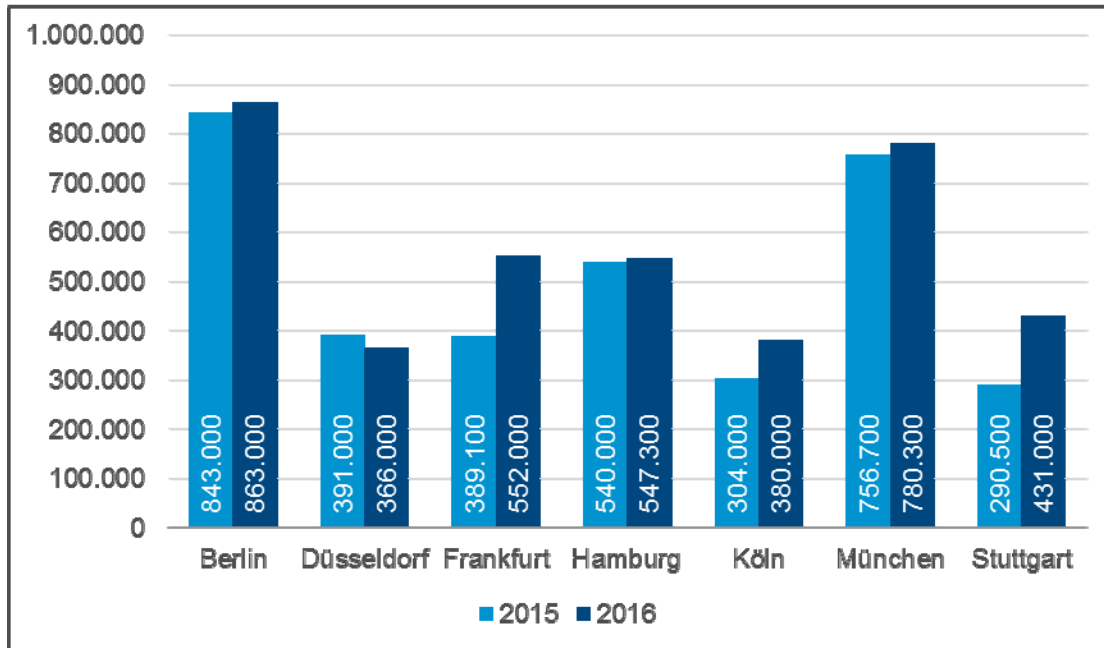
Europas herrscht, sind Prognosen über Eintritt und Stärke von Entwicklungen schwierig. Ganz spurlos dürften die Ereignisse selbst in der jetzigen, sehr durch Binnennachfrage ausgerichteten Wachstumsphase nicht an der deutschen Wirtschaft vorbeigehen.

#### Deutsche Büromärkte im Vergleich (jeweils Stand 4. Quartal)

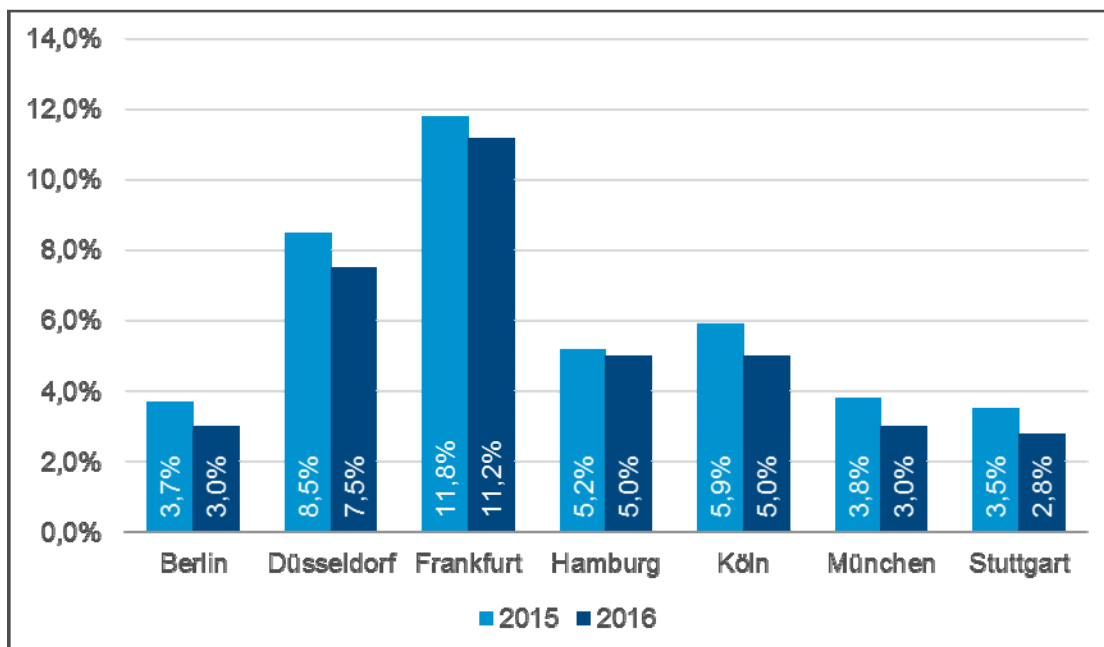
	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
<b>Flächenumsatz 2016 in m<sup>2</sup></b>	<b>863.000</b>	<b>366.000</b>	<b>552.000</b>	<b>547.300</b>	<b>380.000</b>	<b>780.300</b>	<b>431.000</b>
<i>Flächenumsatz 2015 in m<sup>2</sup></i>	<i>843.000</i>	<i>391.000</i>	<i>389.100</i>	<i>540.000</i>	<i>304.000</i>	<i>756.700</i>	<i>290.500</i>
Veränderung	2,4 %	-6,4 %	41,9 %	1,4 %	25,0%	3,1 %	48,4 %
<b>Spitzenmiete 2016 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>28,50</b>	<b>26,50</b>	<b>37,50</b>	<b>26,00</b>	<b>21,04</b>	<b>35,00</b>	<b>23,00</b>
<i>Spitzenmiete 2015 in €/m<sup>2</sup></i>	<i>24,30</i>	<i>26,00</i>	<i>38,50</i>	<i>25,00</i>	<i>21,20</i>	<i>33,30</i>	<i>22,80</i>
Veränderung in %	17,3 %	1,9 %	-2,6 %	4,0 %	-0,8 %	5,1 %	0,9 %
<b>Durchschnittsmiete 2016 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>16,30</b>	<b>14,90</b>	<b>18,70</b>	<b>15,10</b>	<b>11,85</b>	<b>16,00</b>	<b>13,00</b>
<i>Durchschnittsmiete 2015 in €/m<sup>2</sup></i>	<i>15,10</i>	<i>14,40</i>	<i>19,00</i>	<i>14,50</i>	<i>11,80</i>	<i>16,33</i>	<i>12,10</i>
Veränderung	7,9 %	3,5 %	-1,6 %	4,1%	0,4 %	-2,0 %	7,4%
<b>Flächenleerstand 2016 in m<sup>2</sup></b>	<b>561.000</b>	<b>575.700</b>	<b>1.288.600</b>	<b>677.000</b>	<b>390.000</b>	<b>688.200</b>	<b>219.000</b>
<i>Flächenleerstand 2015 in m<sup>2</sup></i>	<i>684.500</i>	<i>650.600</i>	<i>1.358.000</i>	<i>698.100</i>	<i>460.000</i>	<i>873.600</i>	<i>270.200</i>
<b>Leerstandsrate</b>	<b>3,0 %</b>	<b>7,5 %</b>	<b>11,2 %</b>	<b>5,0 %</b>	<b>5,0 %</b>	<b>3,0 %</b>	<b>2,8 %</b>

Quellen: Colliers International Deutschland, Grossmann & Berger GmbH (Hamburg, Vergleichszahlen für 2015), Larbig & Mortag (Köln)

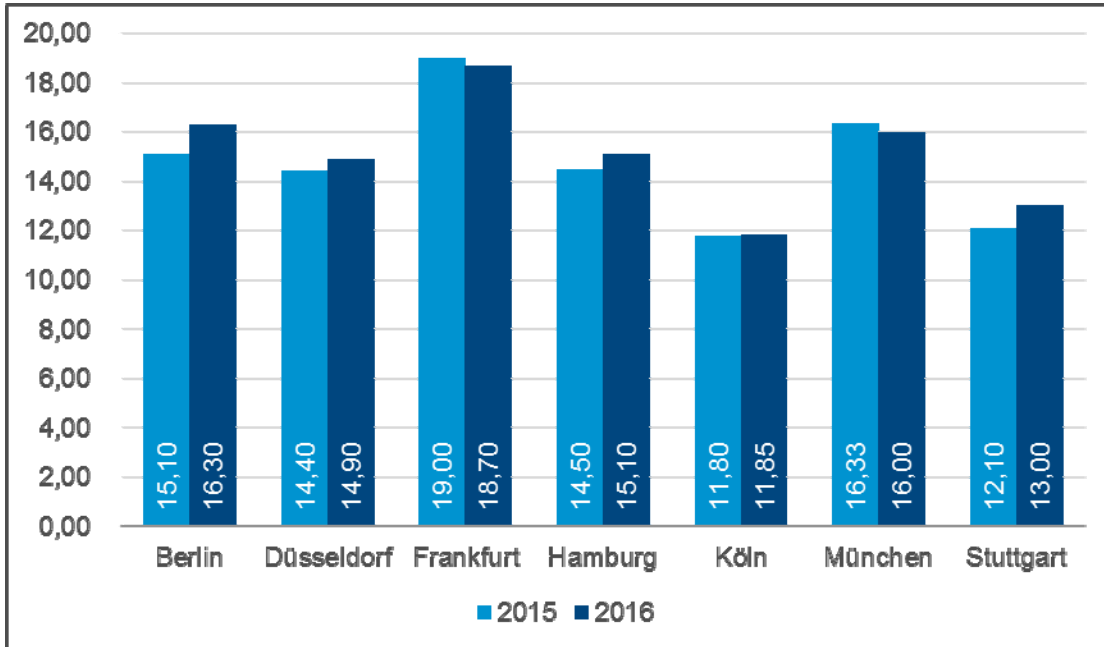
**Büroflächenumsatz in m<sup>2</sup> (jeweils Stand 4. Quartal)**



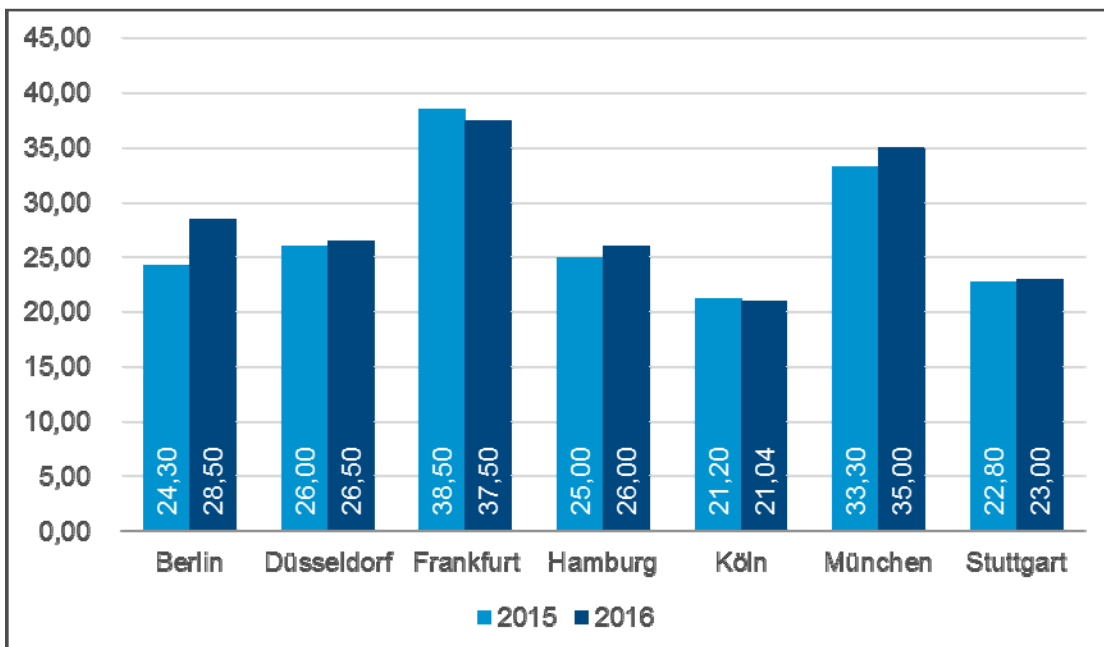
**Leerstandsquote (jeweils Stand 4. Quartal)**



Durchschnittsmiete in €/m<sup>2</sup> (jeweils Stand 4. Quartal)



Spitzenmiete in €/m<sup>2</sup> (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, München, 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, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 16.000 Experten und 554 Büros in 66 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie [www.colliers.de/newsroom](http://www.colliers.de/newsroom) oder folgen uns bei [@ColliersGermany](https://twitter.com/ColliersGermany), [LinkedIn](#) und [Xing](#).

**Ansprechpartner:**

Peter Bigelmaier  
Head of Office Letting Germany  
Colliers International München GmbH  
T +49 (0)89 624294-70  
[peter.bigelmaier@colliers.com](mailto:peter.bigelmaier@colliers.com)

Susanne Kiese  
Head of Research Germany  
Colliers International Deutschland Holding GmbH  
T +49 211 86 20 62-0  
[susanne.kiese@colliers.com](mailto:susanne.kiese@colliers.com)  
[www.colliers.de](http://www.colliers.de)

Martina Rozok  
ROZOK GmbH  
T +49 30 400 44 68-1  
M +49 170 23 55 988  
[m@rozok.de](mailto:m@rozok.de)  
[www.rozok.de](http://www.rozok.de)