



PRESSEMITTEILUNG

PRESSEKONTAKT:
Frau Cora Jakubin
Telefon: +49 (0)69 / 401 254-805
E-Mail: cora.jakubin@edelmanergo.com

TOP-7-BÜROMÄRKTE Q4/2017 REKORD ÜBERTRIFFT ERWARTUNGEN

02. Januar 2018, Hamburg. Der Markt für Bürovermietung an den deutschen Top-7-Standorten hat das Jahr 2017 mit einem neuen Rekordergebnis abgeschlossen. Der Büroflächenumsatz lag German Property Partners (GPP) zufolge zum Jahresende bei 4,1 Mio. m² und übertraf damit sowohl das Vorjahresergebnis von 3,9 Mio. m² als auch die Prognosen. Gegenüber 2016 stieg der Wert um 4 %. An allen Standorten bis auf **Köln** und **Stuttgart** erhöhte sich der Büroflächenumsatz nochmals deutlich. Für 2018 rechnet GPP trotz der anhaltend hohen Nachfrage wieder mit einem geringeren Ergebnis. Grund ist das anhaltend knappe Angebot. Die Leerstandsquote ging am Ende des 4. Quartals erneut an allen Top-7-Standorten zurück, **München**, **Berlin** und **Stuttgart** stehen vor einer Vollvermietung. Zum Jahresende lag die Top-7-Leerstandsquote nur noch bei 4,1 %. Gegenüber dem Vorjahr ging sie nochmals um 1,2 % zurück.

„Der Büroflächenumsatz hat das beste Ergebnis seit mehr als zehn Jahren und mit dem erstmaligen Überschreiten der Vier-Millionen-Marke einen historischen Spitzenwert eingefahren. Aufgrund der geringen Leerstandsquoten standen vielerorts nicht genug Bestandsflächen zur Verfügung. Dieser Nachfrageüberhang – insbesondere nach hochwertigen Neubauflächen – konnte jedoch durch Anmietungen in Neubau-Projektentwicklungen sowie Refurbishments kompensiert werden. Angesichts der stabilen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung wird sich der Boom an den deutschen Bürovermietungsmärkten auch 2018 fortsetzen“, kommentiert **Guido Nabben**, Sprecher von GPP.

Anbieter von Co-Working-Flächen bzw. Business-Center-Betreiber waren 2017 auf der Nachfrageseite sehr aktiv. Ihr Anteil am Büroflächenumsatz stieg an allen Top-7-Standorten mit Ausnahme von Stuttgart enorm. Insgesamt machten sie mit 214.000 m² rund 5 % des Gesamtflächenumsatzes aus und mieteten damit fast drei Mal so viel Fläche an wie im Vorjahr. „Durch Mietverträge für Co-Working-Flächen bzw. in Business-Centern können Unternehmen kurzfristig Flächenengpässe überwinden oder einen zentral gelegenen Standort halten“, sagt **Nabben**.

Dies spielte insbesondere in **Berlin** eine Rolle, wo die Mieten aufgrund der extrem hohen Nachfrage und dem knappen Angebot im Top-7-Vergleich am stärksten stiegen. Die Durchschnittsmieten zeigten sich nur in **Köln** und **Hamburg**, die Spitzenmiete in **München** geringfügig rückläufig.

FLÄCHENUMSATZ: BERLIN KNAPP VOR MÜNCHEN

Frankfurt erreichte zum Jahresende 2017 einen historisch hohen Büroflächenumsatz von 728.300 m², der um 30 % über dem Wert des Vorjahreszeitraums und auf dem Niveau des Immobilienmarkthochs von 2000 lag. Großabschlüsse mit über 10.000 m² machten 2017 fast ein Viertel des Büroflächenumsatzes aus. Am stärksten nachgefragt war das mittlere Segment zwischen 5.000 m² und 10.000 m². Der größte Abschluss war die Anmietung von 52.600 m² Bürofläche in zwei

Projektentwicklungen (The Brick und eine benachbarte Hochhausentwicklung) an der Europaallee durch die Deutsche Bundesbahn im 4. Quartal. Auch die Anbieter von Co-Working-Flächen bzw. Business-Center-Betreiber zeichnen für den hohen Flächenumsatz verantwortlich. Hatten sie 2016 erst 7.000 m² angemietet, waren es im vergangenen Jahr über 40.000 m². Ihre von GPP betreute und beobachtete anhaltend gute Nachfrage wird dem Markt auch 2018 Impulse geben.

In **Hamburg** stieg der Flächenumsatz 2017 um 16 % ebenfalls auf ein Rekordniveau in Höhe von 640.000 m². Getragen wurde der Umsatz durch viele Abschlüsse im mittleren Segment. Im 4. Quartal verzeichnete Hamburg nur einen Vertrag über 10.000 m². Auch in der Hansestadt zeigten WeWork und Co. eine wesentlich stärkere Präsenz als 2016: Im Vergleich aller Top-7-Standorte stieg ihr Anteil am Flächenumsatz von 7.000 m² auf 50.000 m² am stärksten. Da 2017 fertiggestellte Projekte bereits zu 80 % vorvermietet sind oder eigengenutzt wurden und die Vorvermietungsquote für dieses und das kommende Jahr bereits bei 60 % liegt, wird der Flächenmangel den Hamburger Markt auch weiterhin bestimmen.

Mit insgesamt 878.000 m² wurde in **München** im Vergleich zum Vorjahr 15 % mehr Bürofläche umgesetzt, davon entfielen allein 275.000 m² auf das 4. Quartal. Neben der ungebrochen hohen Nachfrage trieb das Ergebnis insbesondere die Erweiterung des 1. Bauabschnitts des Forschungs- und Innovationszentrums von BMW nach oben. Auch ohne diesen Eigennutzer-Sondereffekt entsprach der reine Vermietungsumsatz von rund 200.000 m² im 4. Quartal in etwa dem Flächenumsatz des Vorjahreszeitraums. Vor allem im Stadtgebiet verknappte sich das Angebot, aber auch das Umland kämpft zunehmend mit Flächenknappheit.

Düsseldorf verzeichnete zum Jahresende einen Büroflächenumsatz von 358.700 m². Damit lag das Ergebnis 8 % über dem Niveau von 2016. Insgesamt zwölf Abschlüsse über 5.000 m² zählte GPP hier gegenüber vier Verträgen im Vorjahr. Für den größten Abschluss 2017 zeichnete HSBC Transaction Services verantwortlich, die im 2. Quartal an der Hansaallee 1-3 rund 20.100 m² in einem Neubau anmietete. Mit einem Flächenumsatz von rund 82.200 m² eroberte sich der Teilmarkt City den Spitzenplatz im Teilmarktanking zurück, dicht gefolgt vom Teilmarkt Linksrheinisch/Seestern mit rund 78.800 m².

Der Büromarkt in **Berlin** entwickelte sich besonders dynamisch und lag mit einem Flächenumsatz von 880.000 m² noch vor München auf dem ersten Platz. Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum kletterte das Ergebnis um 7 % und fuhr zum dritten Mal hintereinander ein Rekordergebnis ein. Viele Großanmietungen, aber auch Eigennutzer, deren Anteil am Flächenumsatz von 3,1 % im Jahr 2016 auf nun 12 % zulegte, trieben den Flächenumsatz in die Höhe. Allein 125.000 m² des Umsatzes entfielen auf den in Berlin stark expandierenden Onlinehändler Zalando und fast 63.000 m² auf die Anbieter von Co-Working-Flächen bzw. Business-Center-Betreiber. Auch die Nachfrage aus dem Ausland blieb hoch. Zum Jahresende kletterte die Zahl der Abschlüsse über 5.000 m² auf insgesamt 32, elf Abschlüsse davon wiesen Volumina über 10.000 m² auf.

Der Rückgang des Büroflächenumsatzes in **Köln** um 30 % auf 310.000 m² lässt sich durch einen Sondereffekt im Rekordjahr 2016 erklären: den Großabschluss der Zurich Versicherung mit einem

Volumen von allein 60.000 m². Weitere Ursachen für den Umsatzrückgang waren das schwache 4. Quartal und die geringere Anzahl von Großverträgen. 2016 hatte Köln sechs Mietverträge mit jeweils über 10.000 m² verbucht, 2017 waren es nur noch zwei. Dessen ungeachtet erreichte die Domstadt 2017 durch eine Vielzahl kleinerer und größerer Anmietungen das drittbeste Ergebnis der letzten zehn Jahre.

In **Stuttgart** sank der Büroflächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 38 % auf 270.000 m². Zurückzuführen ist der starke Rückgang auf das Ausnahmejahr 2016, in dem allein auf Eigennutzer ein Volumen von rund 132.000 m² entfiel und auch die Automobilindustrie überdurchschnittlich viele Flächen anmietete. 2017 lag das Volumen der Eigennutzer hingegen nur noch bei rund 56.800 m². Zudem wurden mit lediglich drei Verträgen über 10.000 m² deutlich weniger Großabschlüsse getätigt. Von allen Top-7-Standorten hatte Stuttgart sowohl in der Innenstadt als auch in den peripheren Lagen am stärksten mit der Angebotsknappheit zu kämpfen. Bei einer Leerstandsquote von 2,1 % zum Jahresende war Stuttgart quasi vollvermietet.

MIETEN: ANGEBOTSKNAPPHEIT FÜHRT ZU WEITEREM ANSTIEG

Infolge von knappem Angebot und niedrigem Leerstand verbuchten fast alle Top-7-Standorte 2017 steigende Büromieten. Am deutlichsten fiel das Plus in **Berlin** aus, wo die Durchschnittsmiete um 18 % auf 19,00 €/m²/Monat zulegte und die Spitzenmiete bei +9 % erstmals 30,00 €/m²/Monat erreichte. „Der Anstieg der Büromieten an den Top-7-Standorten wird neben der Entwicklung von Angebot und Nachfrage von zwei weiteren Faktoren getrieben: Eigentümer und Vermieter geben zum einen die steigenden Grundstückspreise und zum anderen die höheren Baukosten direkt an ihre Mieter weiter“, führt **Nabben** aus.

Nach **Berlin** verzeichnete **Frankfurt** mit +13 % den größten Anstieg der Durchschnittsmiete. Diese lag zum Jahresende bei 20,30 €/m²/Monat, wozu eine Reihe hochpreisiger Anmietungen im Bankenviertel beitrugen. **München** (+9 %), **Düsseldorf** (+7 %) und **Stuttgart** (+6 %) verbuchten Steigerungsraten im hohen einstelligen Bereich. In **Hamburg** blieb die Miethöhe mit einem Minus von 2 % gegenüber dem Vorjahr weitestgehend stabil. In **Köln** ging die Durchschnittsmiete zwar um 3 % zurück, was aber rechnerisch auf eine geringere Zahl an hochpreisigen Großabschlüssen im Vergleich zum sehr starken Jahr 2016 zurückzuführen ist. Angesichts der Entwicklung der vergangenen Jahre befindet sich auch der Kölner Markt für Bürovermietung in einer Phase steigender Mieten.

Bei der Spitzenmiete lag **Stuttgart** mit einem Anstieg von 6 % hinter Berlin. Auch in **Frankfurt** (+3 %) und **Düsseldorf** (+2 %) zog sie leicht an. In **Hamburg** und **Köln** blieben die Büro-Spitzenmieten gegenüber dem Vorjahr hingegen unverändert. **München** verzeichnete einen minimalen Rückgang um 1 % auf 35,00 €/m²/Monat. Zu der nach Frankfurt höchsten Spitzenmiete (39,50 €/m²/Monat) trugen unter anderem Großanmietungen von Amazon und WeWork in der im CBD gelegenen Immobilie „Oskar“ zu Mieten von rund 34,00 €/m²/Monat bei.

LEERSTAND: NEUES TIEF

Bei einem Gesamtbüroflächenbestand inklusive Untermietflächen von 90,7 Mio. m² ist die Angebotsreserve der Top-7-Standorte erneut geschrumpft und lag am Ende des 4. Quartals nur noch bei 3,7 Mio. m². Dies sind 4,1 % des Büroflächenbestands. Mit einem Minus von 39 % verknäpften sich die kurzfristig verfügbaren Büroflächen in **Berlin** am dramatischsten. Auch **München** (-31 %) und **Stuttgart** (-24 %) kämpften mit deutlich reduzierten Leerständen. Die anderen Top-7-Standorte verzeichneten Rückgänge zwischen 18 % (**Frankfurt**) und 15 % (**Hamburg**).

In diesem und dem kommenden Jahr werden voraussichtlich 259 Büroprojekte mit einer Mietfläche von rund 2,5 Mio. m² fertiggestellt. Ein Großteil hiervon ist jedoch schon vorvermietet oder wird für Eigennutzer errichtet.

AUSBLICK: KEINE ENTSPANNUNG IN SICHT

„Wir sehen für die Top-7-Büroflächenmärkte keine grundlegende Trendwende. Auch 2018 werden die Leerstände weiter zurückgehen. Angesichts des Nachfragebooms und der in diesem Jahr noch niedrigen Fertigstellungsraten kann der spekulative Neubau den Anstieg bei den Büromieten allenfalls bremsen, die Situation jedoch kurz- bis mittelfristig nicht entspannen“, meint **Nabben**.

In Köln, Düsseldorf und Frankfurt sind noch einige Großgesuche im Markt, die 2018 zum Abschluss gelangen können. „Aufgrund des immer knapper werdenden Angebots wird der Flächenumsatz an den Top-7-Standorten in diesem Jahr aber voraussichtlich nicht an die Rekordergebnisse von 2017 heranreichen. Ein sehr gutes Jahr an den Büovermietungsmärkten wird es wohl dennoch werden, da die stabile gesamtwirtschaftliche Entwicklung und ein robuster Arbeitsmarkt die Büroflächennachfrage weiter beflügeln“, erwartet **Nabben**.

Top 10 bekannte Abschlüsse | Top-7-Standorte | 1.-4. Quartal 2017

Stadt	Projekt/Objekt	Mieter/Eigennutzer	Mietfläche (ca. m ²)
FFM	The Brick und benachbartes Hochhausprojekt, Europaallee (Projekte, Europaviertel)	Deutsche Bundesbahn AG	52.600
STU	Meisenweg (Projekt, Leinfelden-Echterdingen)	Daimler AG (Eigennutzung)	50.000
BER	Puschkinallee 52	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BKA, Eigennutzung)	47.000
FFM	Mainzer Landstraße 49	Deutsche Bundesbank	44.400
BER	Koppenstraße 8	Zalando	42.000
BER	Stream, Tamara-Danz-Straße 1	Zalando	40.000
HAM	Wendenstraße (Projekt)	Olympus Deutschland GmbH	34.500
HAM	Am Hannoverschen Bahnhof (Projekt)	Gruner + Jahr	34.000
BER	Cuvrystraße 51	Zalando	34.000
FFM	mainblick ³ , Kaiserleistraße 29	Hessische Landesbank	26.500

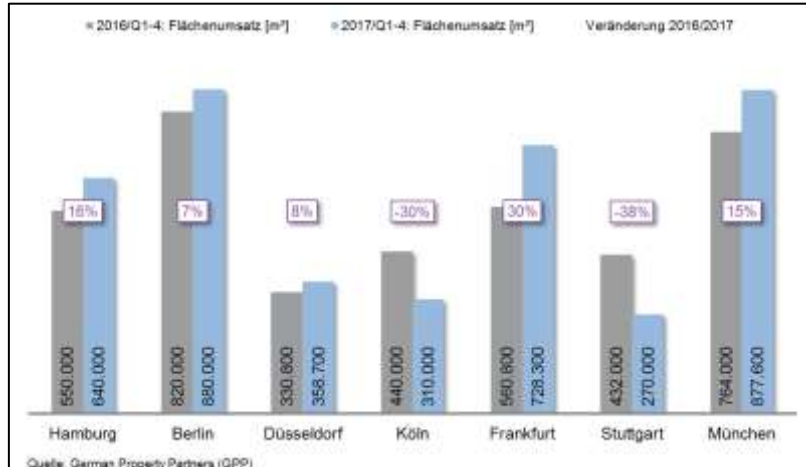
Quelle: German Property Partners (GPP)

Top-7-Standorte | 1.-4. Quartal 2017

	HAM	BER	DUS	CGN	FFM	STU	MUC	TOP-7
Flächenumsatz in m ²	640.000	880.000	358.700	310.000	728.300	270.000	877.600	4.064.600
Veränderung ggü. Vorjahr in %	+16	+7	+8	-30	+30	-38	+15	+4
Spitzenmiete in €/m ² /Monat	26,00	30,00	27,00	21,50	39,50	24,30	35,00	-
Durchschnittsmiete in €/m ² /Monat	15,20	19,00	15,35	13,70	20,30	13,70	16,90	-
Büroflächenbestand in Mio. m ²	13,63	19,23	7,51	7,80	11,64	7,85	23,00	90,66
Leerstand in m ²	580.200	430.000	630.000	300.000	1.018.100	167.000	580.000	3.705.300
Leerstandsrate in %	4,3	2,2	8,4	3,8	8,7	2,1	2,5	4,1
Fertigstellungen 2018 + 2019 in m ²	327.000	711.000	217.000	240.000	366.800	290.400	380.000	2.532.900

Quelle: German Property Partners (GPP)

Büroflächenumsatz | 1.-4. Quartal 2017



ÜBER GERMAN PROPERTY PARTNERS

German Property Partners (GPP) ist ein deutschlandweites Netzwerk lokal führender Gewerbe-Immobilien dienstleister. Hierzu gehören Grossmann & Berger, ANTEON Immobilien, GREIF & CONTZEN Immobilien, blackolive advisors und ELLWANGER & GEIGER Real Estate. Es zeichnet sich durch tiefe Marktkenntnisse vor Ort, langjährig für die Partnerunternehmen tätige Immobilienberater und das persönliche Engagement der Gesellschafter und Geschäftsführer aus. Das Netzwerk verfügt in den Top-7-Städten Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln | Bonn, Frankfurt, Stuttgart und München über eigene Standorte und bietet Dienstleistungen in den Bereichen Immobilien-Investments, gewerbliche Vermietung, unternehmerisches Immobilienmanagement (CREM), Immobilienbewertung und Research an. Bank-, Finanzierungs- und Verwaltungs-Dienstleistungen runden das Leistungsspektrum ab. Aktuell sind über 400 Immobilienspezialisten für das Netzwerk tätig. **2017** vermittelte German Property Partners deutschlandweit rund 525.000 m² Gewerbefläche und betreute ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 2,05 Mrd. €. [www.germanpropertypartners.de]

Seite 5 von 5