

## PRESSEMITTEILUNG

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

# TOP-7-BÜROMÄRKTE 2018 FLÄCHENUMSATZ AUF SOLIDEM NIVEAU

- **Trotz hohem Flächenumsatz von 3,8 Mio. m<sup>2</sup> bleibt der Büromarkt im Gesamtjahr 2018 leicht hinter dem starken Niveau von 2017 zurück; Leerstände auf Rekordtief**
  - **Neubauprojekte mit hoher Vorvermietungsquote kurbeln Flächenumsatz an**
  - **Co-Working-Betreiber bzw. Anbieter von Business-Centern steigern ihren Flächenumsatz um rund ein Fünftel**
- Durchschnittsmiete steigt an nahezu allen Top-7-Standorten**

**07. Januar 2018, Hamburg.** Der Markt für Bürovermietung an den deutschen Top-7-Standorten Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München hat das Jahr 2018 mit einem soliden Ergebnis abgeschlossen. Den aktuellen Zahlen von German Property Partners (GPP) zufolge lag der **Büroflächenumsatz** bei 3,8 Mio. m<sup>2</sup> und damit um 7 % unter dem Niveau des starken Vorjahres. Auf das 4. Quartal entfiel ein Flächenumsatz in Höhe von 1,04 Mio. m<sup>2</sup>. Das leichte Minus ist auf die verstärkte Produktknappheit sowie niedrigere Leerstandsquoten zurückzuführen. Diese sind bei allen Top-7-Standorten bis auf Stuttgart nochmals gesunken. Über alle Standorte hinweg erzielte die **Leerstandsquote** ein Rekordtief von durchschnittlich 3,4 %.

Anbieter von **Co-Working-Flächen** bzw. Business-Centern zeichneten für 7 % des Gesamtflächenumsatzes verantwortlich. Gegenüber dem Vorjahr steigerte sich ihr Anteil deutlich um rund ein Fünftel auf insgesamt 250.000 m<sup>2</sup>. In den Central Business Districts bzw. Innenstadtbereichen (CBD) sank der Flächenumsatz dieser Anbieter jedoch von 62 % im Vorjahr auf 34 %. Mit 43,50 €/m<sup>2</sup>/Monat wurde die höchste **Spitzenmiete** erneut in Frankfurt erzielt (+9 %). Berlin verzeichnete den höchsten Zuwachs unter den Top-7-Standorten mit 12 % auf 33,50 €/m<sup>2</sup>/Monat. Einzig in Stuttgart sank die Spitzenmiete um 5 % auf 23,00 €/m<sup>2</sup>/Monat. Die **Durchschnittsmieten** stiegen weiter, nur in Stuttgart (1 %) und Frankfurt (-1 %) blieben sie relativ stabil. Berlin war mit 21,30 €/m<sup>2</sup>/Monat Spitzenreiter vor Frankfurt (20,00 €/m<sup>2</sup>/Monat) und München (18,65 €/m<sup>2</sup>/Monat). Das **Fertigstellungsvolumen** schätzt GPP für die Jahre 2019/2020 auf 2,23 Mio. m<sup>2</sup>. Die sehr hohe Vorvermietungsquote von 76 % spiegelt die große Nachfrage auf den Märkten wider.

*„Die deutsche Wirtschaft hat das Jahr 2018 mit einem ordentlichen Wachstum beendet und für eine anhaltend hohe Nachfrage an den Büromärkten der deutschen Top-7-Standorte gesorgt. Trotz des Produktmangels blicken sie auf ein gutes Jahr mit einem hohen Flächenumsatz zurück. Das starke Wachstum bei Co-Working-Flächen bzw. Business-Centern verdeutlicht deren weiterhin hohe Marktpräsenz. Auch sie müssen jedoch inzwischen häufig auf periphere Lagen ausweichen und treiben dort die Flächennachfrage an“,* kommentiert GPP-Sprecher **Guido Nabben**. *„Die deutsche Binnenwirtschaft steht auf einem soliden Fundament, Löhne und Beschäftigungszahlen steigen. Angesichts des knappen Objektangebots und zu geringer Fertigstellungsraten gehen wir für 2019 dennoch von einem weiteren leichten Rückgang des Flächenumsatzes aus“,* prognostiziert **Nabben** für 2019.

**Top bekannte Abschlüsse über 15.000 m<sup>2</sup> | Top-7-Standorte | 1.-4. Quartal 2018**

Stadt	Projekt/Objekt	Mieter/Eigennutzer	Mietfläche (ca. m <sup>2</sup> )
STU	Bregenzer/Steiermärker Straße (Projekt)	Robert Bosch GmbH (Baustart/Eigennutzer)	50.000
HAM	„Beiersdorf Zentrale“, Troplowitzstraße	Beiersdorf AG (Baustart/Eigennutzer)	45.000
MUC	„iCampus“, Friedenstraße / Grafinger Straße	Serviceplan Gruppe	40.000
MUC	„Campus One“, Einsteinring 30	Börsennotiertes, weltweit tätiges Technologie- und Finanzdienstleistungs-Unternehmen	38.000
FFM	„Cielo“, Theodor-Heuss-Allee 100-104	Commerzbank AG	36.100
DUS	„Heinrich Campus“, Heinrich-Erhardt-Straße 61	Deloitte & Touche GmbH	35.500
BER	Hildegard-Knef-Platz 2	Vattenfall GmbH	29.000
MUC	„Kustermannpark“, Balanstraße 55-59	Personalreferat der Landeshauptstadt München	25.000
FFM	Europa-Allee 92 (Baufeld 43)	Frankfurter Allgemeine Zeitung (FAZ)	24.000
MUC	Agnes-Pockels-Bogen 1	Referat für Informations- und Telekommunikationstechnik (RIT), Landeshauptstadt München	23.000

Neue Deals/Deals aus jeweiligem Berichtsquartal sind grau hinterlegt; Quelle: German Property Partners (GPP)

**Top-7-Standorte | 1.-4. Quartal 2018**

	HAM	BER	DUS	CGN	FFM	STU	MUC	TOP-7
<b>Flächenumsatz</b> in m <sup>2</sup>	590.000	770.000	334.600	310.000	639.400	218.000	940.000	<b>3.802.000</b>
<b>Veränderung ggü. Vorjahr</b> in %	-8	-14	-7	0	-12	-19	7	<b>-7</b>
<b>Spitzenmiete</b> in €/m <sup>2</sup> /Monat	27,50	33,50	27,50	23,00	43,50	23,00	36,80	-
<b>Durchschnittsmiete</b> in €/m <sup>2</sup> /Monat	15,80	21,30	16,10	15,00	20,00	13,90	18,65	-
<b>Büroflächenbestand</b> in Mio. m <sup>2</sup>	13,73	19,48	7,32	7,80	11,59	7,95	23,03	<b>90,90</b>
<b>Leerstand</b> in m <sup>2</sup>	477.200	350.000	555.000	200.000	858.600	186.000	420.000	<b>3.046.800</b>
<b>Leerstandsrate</b> in %	3,5	1,8	7,6	2,6	7,4	2,3	1,8	<b>3,4</b>
<b>Fertigstellungen 2019 + 2020</b> in m <sup>2</sup>	313.000	843.000	269.000	235.000	478.200	168.600	465.000	<b>2.228.000</b>
<b>Vorvermietungsquote 2019 + 2020</b> in %	63	55	41	74	54	48	90	<b>76</b>

Quelle: German Property Partners (GPP)

**TOP-7-BÜROMÄRKTE IM DETAIL**

**MÜNCHEN**

- München war beim Flächenumsatz 2018 erneut Spitzenreiter: Die umgesetzte Bürofläche legte im Vergleich zum Rekordvorjahr um nochmals 7 % auf 940.000 m<sup>2</sup> zu.
- Zahlreiche Großanmietungen trugen zu diesem Ergebnis bei. Darunter fiel auch der im 4. Quartal abgeschlossene Mietvertrag mit einem börsennotierten, weltweit tätigen Technologie- und Finanzdienstleistungs-Unternehmen über 38.000 m<sup>2</sup> im „Campus One“ am Einsteinring 30.
- Unter den Top-7-Standorten verzeichnete München mit 10 % den stärksten Anstieg der Durchschnittsmieten im Jahresvergleich. Gleichzeitig sank die Leerstandsquote weiter auf ein Rekordtief von 1,8 %.

- Auch bei Neubauprojekten machte sich die ungebrochene Nachfrage bemerkbar: 90 % der Flächen, die in den kommenden zwei Jahren fertiggestellt werden, sind bereits vorvermietet. Im Top-7-Vergleich ist das der höchste Wert.

#### KÖLN

- Köln hielt mit 310.000 m<sup>2</sup> umgesetzter Bürofläche nahezu unverändert das Vorjahresniveau. Behörden und Verbände waren mit einem Anteil von insgesamt 21 % die umsatzstärkste Gruppe.
- Der durch Co-Working-Anbieter und Business-Center generierte Flächenumsatz stieg mit 182 % deutlich gegenüber dem Vorjahr an. Insgesamt mieteten sie über 30.000 m<sup>2</sup> an. Somit belief sich ihr Anteil am Gesamtumsatz auf rund 10 %.
- So gab es 2018 in diesem Segment auch den größten Abschluss: Im 3. Quartal sicherte sich der Co-Working-Anbieter Design Offices 13.000 m<sup>2</sup> im Neubauareal „I/D Cologne“. Außerdem mietete die Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen im 4. Quartal 10.600 m<sup>2</sup> Co-Working-Fläche im Bürogebäude „Dominium“ an.
- Sowohl die Durchschnittsmiete (+9 %) als auch die Spitzenmiete (+7 %) legten gegenüber dem Vorjahr deutlich zu. Die Leerstandsquote verringerte sich weiter auf 2,6 %.

#### DÜSSELDORF

- Mit 334.600 m<sup>2</sup> ging der Büroflächenumsatz in Düsseldorf nach vier Quartalen leicht um 7 % gegenüber 2017 zurück.
- GPP zählte im vergangenen Jahr fünf Großabschlüsse mit einem Flächenumsatz von jeweils über 5.000 m<sup>2</sup>. Wesentlich zum Gesamtflächenumsatz beigetragen hat die Anmietung von Deloitte über 35.500 m<sup>2</sup> am „Heinrich Campus“ im 2. Quartal.
- Durch Anmietungen in Neubauten und Projektentwicklungen stieg die Durchschnittsmiete 2018 um 5 %. Der Nachfrageüberhang im CBD sorgte zudem für einen weiteren Anstieg der Spitzenmiete.
- Zahlreiche Projektanmietungen der vergangenen Jahre sorgten in Düsseldorf für freiwerdende Bestandsflächen. Diese werden dem Vermietungsmarkt im kommenden Jahr wieder zugeführt und sind bereits äußerst begehrt. Insgesamt belief sich die Leerstandsquote auf 7,6 % – der höchste Wert unter den Top-7-Standorten.

#### HAMBURG

- Hamburg lag trotz des Angebotsmangels um nur 8 % unter dem starken Vorjahresergebnis bei einem Flächenumsatz von 590.000 m<sup>2</sup>.
- Allein 45.000 m<sup>2</sup> der umgesetzten Fläche entfielen auf die neue Zentrale von Beiersdorf an der Tropelwitzstraße. Der größte Abschluss im 4. Quartal war die Anmietung der DB Privat- und Firmenkundenbank AG über 13.800 m<sup>2</sup> im Quartier „Ipanema“.
- Die Durchschnittsmiete stieg im Vergleich zum Vorjahr um 4 % auf 15,80 €/m<sup>2</sup>/Monat, die Spitzenmiete legte sogar um 6 % auf 27,50 €/m<sup>2</sup>/Monat zu. Die Mieten erreichten damit neue Höchstwerte.
- Die Flächenknappheit verstärkte sich über das Jahr hinweg, sodass die Leerstandsquote auf 3,5 % sank.

#### FRANKFURT

- In der Mainmetropole wurden im vergangenen Jahr 639.400 m<sup>2</sup> Bürofläche umgesetzt. Im Vergleich zum Rekordergebnis des Vorjahres ging der Flächenumsatz damit um 12 % zurück, liegt aber noch immer deutlich über dem 5-Jahres-Mittel.
- Der Mietvertrag mit Deloitte über 15.800 m<sup>2</sup> im Bürogebäude „Zebra“ an der Europaallee war der größte Abschluss im 4. Quartal. Den größten Flächenumsatz im Gesamtjahr 2018 erzielte der Abschluss über eine Mietfläche von 36.100 m<sup>2</sup> für die Commerzbank im Bürogebäude „Cielo“.

Insgesamt stellten Finanz-Unternehmen erneut die umsatzstärkste Branche, auch wenn ihr Anteil rückläufig ist.

- Als einziger der Top-7-Standorte verzeichnete Frankfurt im Jahresvergleich einen leichten Rückgang der Durchschnittsmiete auf 20 €/m<sup>2</sup>/Monat. Grund dafür ist die Vielzahl an Großabschlüssen in Nebenlagen im vergangenen Jahr, deren Mietpreinsniveau deutlich unter den Innenstadtbereichen liegt. Die Spitzenmiete hingegen stieg weiter um 9 % auf 43,50 €/m<sup>2</sup>/Monat und sicherte Frankfurt den ersten Platz.
- Gegenüber dem Vorjahr sank die Leerstandsquote in Frankfurt auf 7,4 %.

#### BERLIN

- 770.000 m<sup>2</sup> Bürofläche wurden in vier Quartalen in der Bundeshauptstadt umgesetzt – und damit 14 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Die sich zuspitzende Angebotsknappheit und drei großvolumige Abschlüsse im Rekordjahr 2017 waren die Gründe für den Rückgang.
- Die größte Anmietung mit 29.000 m<sup>2</sup> im vergangenen Jahr erfolgte durch Vattenfall im Büroprojekt der OVG am Bahnhof Südkreuz.
- Das mangelnde Flächenangebot spiegelte sich in der Mietpreisentwicklung wider: Die Durchschnittsmiete lag am Ende des Jahres bei 21,30 €/m<sup>2</sup>/Monat, womit Berlin an Frankfurt vorbeizog. Die Spitzenmiete reichte zwar noch nicht an das Frankfurter Niveau heran, verzeichnete mit 12 % jedoch den größten Zuwachs unter den Top-7-Standorten.
- Mit einer Leerstandsquote von 1,8 % lag Berlin wie auch München nahe an der Vollmietung.

#### STUTTGART

- Der Büroflächenumsatz ging in Stuttgart im Vergleich zum Vorjahr spürbar um 19 % zurück und lag zum Jahresende bei 218.000 m<sup>2</sup>. Der Stuttgarter Büromarkt war einerseits von einer generellen Angebotsknappheit geprägt, andererseits stellte GPP einen deutlichen Rückgang der Nachfrage im Automobilsektor fest. Co-Working-Anbieter spielten im Vergleich zu den anderen Städten kaum eine Rolle. Lediglich ein Anbieter zeichnete einen Vertrag über 4.100 m<sup>2</sup> im CBD.
- Der Projektstart für den zur Eigennutzung von Bosch vorgesehenen Büro-Campus im 1. Quartal war mit einer Fläche von 50.000 m<sup>2</sup> der größte Einzelumsatz aller Top-7-Standorte im vergangenen Jahr. Mit einem Eigennutzeranteil am Flächenumsatz von insgesamt 30 % (65.800 m<sup>2</sup>) lag die Landeshauptstadt von Baden-Württemberg vor den anderen Standorten.
- Das knappe Angebot an hochpreisigen Neubauf Flächen im Innenstadtbereich führte zu einem Rückgang der Spitzenmiete um 5 %.
- Stuttgart war der einzige Top-7-Standort mit einer leichten Zunahme des Leerstands. Die Leerstandsquote stieg im 4. Quartal auf 2,3 %.

#### ÜBER GERMAN PROPERTY PARTNERS

German Property Partners (GPP) ist ein deutschlandweites Netzwerk lokal führender Gewerbe-Immobiliendienstleister. Hierzu gehören Grossmann & Berger, ANTEON Immobilien, GREIF & CONTZEN Immobilien, blackolive und E & G 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. [www.germanpropertypartners.de]