TOP-7-BÜROMÄRKTE Q4/2019

PRESSEKONTAKT:

Herr Dennis Weinacht

Telefon: +49 (0)69 / 907 448 761

E-Mail: gpp.presse@blackolive.de

PRESSEMITTEILUNG

**Ergebnis aus 2018 knapp verpasst**



**06. Januar 2020, Frankfurt****.** Der Flächenumsatz an den Top-7-Bürostandorten in Deutschland 2019 hat sich im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert. Wurden 2018 noch 3,88 Mio. m² umgesetzt, waren es 2019 3,87 Mio. m². Das geht aus aktuellen Zahlen von **German Property Partners (GPP)** hervor.

**WEITERHIN HOHE NACHFRAGE UND WENIG ANGEBOT**

Dass das Vorjahresergebnis nicht getoppt werden konnte, lag vornehmlich am immer knapper werdenden Angebot. **GPP-Sprecher Oliver Schön**: „Im vergangenen Jahr waren an den Top-7-Standorten noch etwa 3,4 Prozent der Büroflächen freistehend und innerhalb von drei Monaten bezugsfertig. Mittlerweile beträgt der **Leerstand** nur noch 2,9 Prozent.“

Allzu viel Entspannung auf einzelnen Märkten wird es auch durch hohe **Fertigstellungszahlen 2020** nicht geben. Insgesamt werden rund 1,68 Mio. m² fertig (2018: 1,24 Mio. m²), wovon allerdings schon rund 74 % vorvermietet sind. Oliver Schön: „Die Nachfrage nach Neubauprojekten ist an allen Standorten sehr hoch. Auch weil es in Bestandsgebäuden vielerorts kaum noch große freistehende Flächen gibt.“

Durch das immer geringer werdende Angebot stiegen die Preise an allen Top-7-Standorten 2019. Bei der **Spitzenmiete** gab es Anstiege zwischen 3 % (Frankfurt und München) und 15 % (Berlin). Die **Durchschnittsmiete** steigerte sich zwischen 2 % (Frankfurt) und 30 % (Berlin).

**PROGNOSE**

**Oliver Schön**: „An allen Standorten sind Büroflächen nach wie vor extrem gefragt. Die Jahre 2020 und auch 2021 versprechen durch hohe Fertigstellungszahlen etwas Entspannung. Dennoch werden vor allem große Gesuche nicht überall erfolgreich sein. Wir rechnen für 2020 mit einem leicht sinkenden Flächenumsatz von etwa 3,7 Millionen Quadratmetern. Die Mietpreise dürften an den Top-7-Standorten weiter steigen.“

**ALLE ZAHLEN AUF EINEN BLICK**

**Top bekannte Abschlüsse über 20.000 m² | Top-7-Standorte | 1.-4. Quartal 2019**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Stadt** | **Projekt/Objekt** | **Mieter/Eigennutzer** | **Mietfläche** (ca. m²) |
| BER | „Edge East Side“, Tamara-Danz-Straße 1 | Amazon | 55.000 |
| FFM | Projektentwicklung Lyoner Straße 13 | DekaBank/Deutsche Girozentrale | 46.200 |
| HAM | „OTTO GOeast“, Werner-Otto-Straße 1-7 | Otto Group | 40.000 |
| DUS | „MIZAL“, Plockstraße | WPP Deutschland | 34.071 |
| BER | „QH Track H“, Heidestraße | SAP Deutschland | 30.900 |
| BER | „Be:Hub“, Kynaststraße 13-15 | Bundeskriminalamt | 30.000 |
| MUC | „Karl“, Karlstraße 75-79 | Apple | 30.000 |
| STU | Wernerstraße 1 | Land Baden-Württemberg (Eigennutzer) | 27.200 |
| FFM | Solmsstraße 27-37 | Behördenzentrum | 26.527 |
| FFM | Theodor-Heuss-Allee 44-46 | ING-DiBa | 26.050 |

Quelle: German Property Partners (GPP)

**Top-7-Standorte | 1.-4. Quartal 2019**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **HAM** | **BER** | **DUS** | **CGN** | **FFM** | **STU** | **MUC** | **TOP-7** |
| **Flächenumsatz**in m² | 545.000 | 910.000 | 461.000 | 290.000 | 591.400 | 313.000 | 761.500 | **3.871.900** |
| **Veränderung****ggü. Vorjahr** in % | -8 | +9 | +38 | -6 | -8 | +44 | -20 | **0** |
| **Spitzenmiete**in €/m²/Monat | 29,50 | 38,50 | 28,50 | 26,00 | 45,00 | 24,00 | 38,00 | **-** |
| **Durchschnittsmiete** in €/m²/Monat | 17,70 | 27,60 | 16,60 | 16,70 | 20,40 | 16,20 | 20,50 | **-** |
| **Büroflächenbestand** in Mio. m² | 13,82 | 19,82 | 7,11 | 7,90 | 11,55 | 8,03 | 23,10 | **91,34** |
| **Leerstand**in m² | 400.400 | 240.000 | 502.000 | 185.000 | 807.300 | 151.000 | 370.000 | **2.655.700** |
| **Leerstandsrate**in % | 2,9 | 1,2 | 7,1 | 2,3 | 7,0 | 1,9 | 1,6 | **2,9** |
| **Fertigstellungen 2020 + 2021** in m² | 304.000 | 1.067.800 | 333.200 | 210.000 | 582.400 | 320.100 | 530.000 | **2.923.000** |
| **Vorvermietungsquote 2020 + 2021** in % | 73 | 56 | 64 | 27 | 57 | 71 | 94 | **73** |

 Quelle: German Property Partners (GPP)

**TOP-7-BÜROMÄRKTE IM DETAIL**

**STUTTGART | E & G Real Estate**

* Starkes Ergebnis auf dem Stuttgarter Büromarkt 2019: Mit rund 313.000 m² Flächenumsatz wurde das Vorjahresergebnis (218.000 m²) deutlich übertroffen (+44 %). Stärkster Abnehmer war die öffentliche Verwaltung, die etwa 75.000 m² neue Flächen anmietete.
* Mietflächen in Bestandsobjekten sind knapp und deshalb teuer. Das im Zusammenhang mit umfangreichen Anmietungen in Neubauprojekten hat zum Anstieg der Preise geführt. Die Spitzenmiete lag bei 24 €/m²/Monat (+4 %), die Durchschnittsmiete bei 16,20 €/m²/Monat (+17 %).
* Mit einer Quote von nur noch 1,9 % erreicht der Stuttgarter Büromarkt einen kritischen Leerstand. Die Fertigstellungen in den kommenden zwei Jahren tragen zu keiner wesentlichen Entspannung bei. 82 % der in 2020 voraussichtlich auf den Markt kommenden Neubauflächen sind bereits an Nutzer vergeben.
* Prognose für 2020: Ein weiterer Anstieg der Spitzenmiete ist aufgrund ausbleibender Fertigstellungen in der City kurzfristig nicht zu erwarten. Allerdings wird die Durchschnittsmiete vermutlich weiter ansteigen, da Bestandsflächen bei Nachvermietungen in der Regel deutlich teurer auf den Markt gebracht werden und die Preise für Neubauflächen in den Randlagen steigen.

**DÜSSELDORF | Anteon**

* Auch der Düsseldorfer Büromarkt schließt mit einem Rekordergebnis ab: Mit einem Flächenumsatz von 461.000 m² wurde das bisherige Allzeitrekordergebnis in Höhe von 436.000 m² aus dem Jahr 2007 um ca. 25.000 m² übertroffen.
* Die Spitzenmiete stieg 2019 auf 28,50 €/m²/Monat (+4 %) und wird im CBD erzielt. Die Durchschnittsmiete erreicht aktuell 16,60 €/m²/Monat (+3 %). Während Mieter Kompromisse eingehen müssen und immer seltener Incentives angeboten bekommen, profitieren dezentrale Standorte von der aktuellen Marktsituation.
* Die Nachfrage ist weiterhin hoch, das Angebot aber nimmt zunehmend ab: Die Leerstandsquote sinkt im Vergleich zum Vorjahr von 7,6 % auf 7,1 %. Vor allem große Nutzer mit Gesuchen über 20.000 m² haben nur noch sehr wenige Alternativen, die geprüft werden können. Das gilt vor allem für Flächen im CBD. Ansonsten gibt es aber am Düsseldorfer Büromarkt keinen Grund zur Sorge.
* Prognose für 2020: Das erste Quartal des neuen Jahres könnte sehr schwungvoll verlaufen. Viele Großgesuche könnten abgeschlossen werden, der Flächenumsatz in den ersten drei Monaten 2020 auf mehr als 100.000 m² klettern. Der Leerstand wird sich moderat verringern, die Mietpreise könnten deshalb etwas steigen.

**BERLIN | Grossmann & Berger**

* Die Bundeshauptstadt erreichte 2019 einen Rekord beim Flächenumsatz: 910.000 m². Das sind 9 % mehr als im bereits starken Vorjahr. Die stärkste Branche stellten Unternehmen aus dem Bereich Information/Telekommunikation mit einem Anteil von 25,5 %.
* 38 % der Anmietungen erfolgten – aufgrund des Mangels an Flächen in Bestandsobjekten – in Projekten, die noch im Bau oder sogar der Planungsphase sind.
* Das Mietpreiswachstum schreitet in Berlin weiter rasant voran: Die Durchschnittsmiete erreichte 2019 einen neuen Rekordwert mit 27,60 €/m²/Monat, macht ein Plus von 30 % im Vergleich zu 2018 (21,30 €/m²/Monat). Die Spitzenmiete lag mit 38,50 €/m²/Monat rund fünf Euro über dem Wert von vor einem Jahr (+15 %).
* Der Leerstand ist auf ein Rekordtief von 1,2 % gefallen, liegt damit 0,6 Prozentpunkte unter dem Wert von 2018.
* Prognose für 2020: Entspannung ist auf dem Berliner Büromarkt wahrscheinlich erst ab Ende 2021/Anfang 2022 zu erwarten. Dann steigen die Fertigstellungszahlen deutlich und es kann wieder von einem Leerstand in relevanter Größenordnung gesprochen werden. Für 2020 ist von einem starken, aber leicht abgeschwächten Flächenumsatz auszugehen. Im Laufe des kommenden Jahres wird die Spitzenmiete voraussichtlich die Marke von 40,00 €/m²/Monat überschreiten.

**KÖLN | GREIF & CONTZEN Immobilien**

* 2019 wurde in Köln ein Büroflächenumsatz von etwa 290.000 m² realisiert. Zwar war der Flächenumsatz 2018 mit etwa 310.000 m² rund 6,5 % höher, dennoch liegt weiterhin eine gute Flächennachfrage vor.
* Der Flächenleerstand ist 2019 auf 185.000 m² gesunken. Nur in Einzelfällen sind Bestandsflächen mit mehr als 5.000 m² anmietbar.
* Mit dem erneuten Absinken des Flächenleerstands sind gleichzeitig die Preisvorstellungen der Anbieter deutlich gestiegen. Zudem wurde ein hoher Anteil des Flächenumsatzes in Projektierungen realisiert. Entsprechend entwickelten sich die Büromieten sehr dynamisch. Die Spitzenmiete ist von 23,00 €/m²/Monat auf mittlerweile etwa 26,00€/m²/Monat gestiegen. Die Durchschnittsmiete stieg um 11 % auf 16,70 €/m²/Monat.
* Prognose für 2020: Insgesamt bestehen für das neue Jahr ausgeglichene Rahmenbedingungen, sodass erneut ein Flächenumsatz im Bereich von etwa 290.000 m² wahrscheinlich ist. Größere Vertragsabschlüsse können weiterhin in Projektentwicklungen erwartet werden. In der Innenstadt sind kurzfristig verfügbare Flächen in Neubauten allerdings auf nur noch einzelne Objekte begrenzt und bieten in der Regel jeweils weniger als 4.000 m². Für Vermieter ist die Situation günstig, sodass auch 2020 die Mietpreise steigen könnten.

**HAMBURG | Grossmann & Berger**

* Das Vorjahresergebnis wurde in Hamburg um 8 % unterschritten. Insgesamt wurden 545.000 m² vermietet. Grund für den Rückgang ist das geringe Flächenangebot.
* Zum Jahresende standen dem Markt 400.400 m² zur Verfügung. Die Leerstandsquote sank von 3,5 % auf 2,9 %. In den Jahren 2020 und 2021 werden voraussichtlich 304.000 m² fertiggestellt, von denen bereits 73 % vorvermietet sind.
* Durch die niedrige Leerstandsquote sowie die stark gestiegenen Grundstücks- und Baukosten legte die Durchschnittsmiete in Hamburg um rund 12 % auf 17,70 €/m²/Monat zu. Die Spitzenmiete erreichte bei einem Plus von rund 7 % auf 29,50 €/m²/Monat ein neues Hoch.
* Prognose für 2020: Angesichts des weiter abnehmenden Flächenangebots ist von einem etwas niedrigeren Flächenumsatz im Bereich des Zehn-Jahres-Mittels von 530.000 m² auszugehen. Die Büromieten werden voraussichtlich weiter zulegen.

**FRANKFURT | blackolive**

* Das Rekordergebnis von 2017 konnte 2019 wie auch bereits 2018 nicht erreicht werden. Mit einem Flächenumsatz von 591.400 m² wurde jedoch ein solides Ergebnis entsprechend des Fünf-Jahres-Mittels von 587.000 m² erzielt.
* Die Durchschnittsmiete stieg gegenüber 2018 wieder um 0,40 €/m²/Monat auf 20,40 €/m²/Monat. Der Anstieg fiel nicht höher aus, da sich die drei größten Deals mit einem Volumen von knapp 100.000 m² außerhalb des CBD abspielten. Die Spitzenmiete ist von 43,50 €/m²/Monat in 2018 auf 45 €/m²/Monat gestiegen, da im hochpreisigen Segment die Verknappung der Flächen deutlich spürbarer ist und eine Reihe von Mietverträgen in hochwertigen Objekten geschlossen wurden.
* Das Flächenangebot verknappt sich weiterhin, befindet sich aber im Vergleich der Top-7-Standorte auf einem komfortablen Niveau. Der Leerstand ist von 8,6 % in 2017 über 7,4 % (2018) weiter auf 7,0 % gesunken.
* Prognose für 2020: Der Flächenumsatz in 2020 wird auf einem ähnlichen Niveau wie in 2019 liegen, vermutlich etwas darunter. Der Spitzenmietpreis hat noch Luft nach oben, das Flächenangebot variiert weiter stark über die verschiedenen Teilmärkte und auf Grund der bevorstehenden Fertigstellungen ist eine Stagnation des Leerstandes oder ein leichter Anstieg ein wahrscheinliches Szenario.

**München | E & G Real Estate**

* Deutlicher Rückgang beim Büroflächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr: Wurden 2018 noch 955.000 m² am Münchner Büromarkt umgesetzt, waren es 2019 noch 761.500 m² (-20 %). Dies liegt zum einen am immer knapper werdenden Angebot um zum anderen haben sich einige sehr großvolumige Abschlüsse ins nächste Jahr verschoben.
* Die Durchschnittsmiete ist in den vergangenen zwölf Monaten deutlich gestiegen, u.a. wegen hochpreisiger Abschlüsse des Technologieherstellers Apple und des Bayrischen Innenministeriums. Durchschnittlich werden 20,50 €/m²/Monat gezahlt (2018: 18,65 €/m²/Monat). Die Spitzenmiete stieg 2019 von 36,80 €/m²/Monat auf 38 €/m²/Monat.
* Ein weiterer Rückgang der Leerstandsquote von 1,8 % auf 1,6 % wurde 2019 verbucht. Im CBD kann man bereits von Vollvermietung sprechen. Lediglich im Münchner Norden, wo die Autoindustrie ansässig ist, gibt es noch einen etwas höheren Leerstand.
* Prognose für 2020: Der fortschreitende Rückgang des Angebotes, für den aktuell kein Ende in Sicht ist, zwingt Unternehmen zunehmend zu umfangreicheren Veränderungen: Sie weichen entweder in die Randlagen aus oder versuchen die Bestandsflächen zu optimieren. Sinkender Leerstand, steigende Mieten – diese Entwicklung wird sich in München auch 2020 fortsetzen.

*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.* ***2018*** *vermittelte German Property Partners deutschlandweit rund 556.200 m² Gewerbefläche und betreute ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 2,27 Mrd. €. [www.germanpropertypartners.de]*