

## Immobilienmärkte

### Jahresend-Rallye bei den Vermietungen

Dass sich der Büroflächenumsatz 2006 in den fünf deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München auf insgesamt 2,58 Millionen Quadratmeter summiert und damit um 16 Prozent über dem Vorjahr lag, ist laut Jones Lang Lasalle erst dem vierten Quartal zu verdanken. Denn noch bis Ende September war gegenüber 2005 ein Minus registriert worden. Von Oktober bis Dezember 2006 wurden über 920 000 Quadratmeter vermietet oder an Eigennutzer verkauft. Das entspricht einem Anteil am Gesamtjahresergebnis von 36 Prozent.

Dabei lagen die Zuwächse zwischen knapp elf Prozent in Hamburg und 32 Prozent in Düsseldorf. Vor allem in Berlin, Frankfurt am Main und München kam es noch zu ungewöhnlich großen Eigennutzerdeals und Vermietungen, die nicht mehr für dieses Jahr erwartet worden waren. Mit knapp 670 000 Quadratmeter hat die bayerische Landeshauptstadt laut Jones Lang Lasalle ihre Spitzenposition behauptet, vor Berlin mit 562 000 Quadratmetern und Frankfurt am Main mit 542 000 Quadratmetern. Die Bundeshauptstadt verdankt ihren Rang allerdings vor allem dem BND, der als Eigennutzer allein rund 100 000 Quadratmeter beisteuerte. Gemessen am reinen Vermietungsvolumen müsste ein Minus von zehn Prozent notiert werden.

Der Leerstand hat sich in der Folge der verbesserten Nachfragesituation weiter rückläufig entwickelt. In München sank das Leerstandsvolumen in den vergangenen zwölf Monaten um zehn Prozent, in Düsseldorf dagegen nur um knapp ein Prozent. Und auch die Leerstandsquoten weisen mit lediglich 7,8 Prozent in Hamburg und 16,2 Prozent in Frankfurt am Main eine weiterhin große Bandbreite auf. Allerdings bezieht sich insbesondere in der Mainmetropole das Gros der leer stehenden Flächen auf ältere und unflexible Flächen. Dagegen fragen anmietungswillige Unternehmen in erster Linie Büroflächen mit hervorragender Ausstattung nach. Weil diese aber dennoch knapp seien, würden auch in vermeintlich übersättigten Märkten wie Frankfurt die Mieten für Büros in den gefragten Segmenten steigen.

Ein Rückgang von 25 Prozent gegenüber 2005 ist bei den zur Untermiete angebotenen Flächen zu beobachten. Diese Entwicklung liegt allerdings weniger an einer erfolgreichen Vermietung, als an dem Fakt, dass Unternehmen, die solche Flächen angeboten haben, sie nun selbst benötigen.

Zu tendenziell steigenden Mieten trägt auch bei, dass in einzelnen Teilsegmenten das Fertigstellungsvolumen weiter abgenommen hat. In den fünf von Jones Lang Lasalle untersuchten Städten wurden 2006 knapp 650 000 Quadratmeter neue beziehungsweise umfassend sanierte Flächen fertig gestellt, ein Rückgang gegenüber 2005 um immerhin 21 Prozent. 2007 wird der Tiefpunkt im Neubauzyklus erreicht sein, doch mit der weiter anziehenden Nachfrage dürften auch wieder vermehrt Projektentwicklungen gestartet werden, die ab 2008 für eine Belebung der Neubauaktivitäten sorgen.

Nach Angaben von Colliers Deutschland sorgte das starke vierte Quartal in Frankfurt dafür, dass die Spitzenmiete im Vergleich zum Vorquartal um zwei Euro auf 35,00 Euro pro Quadratmeter im Monat angestiegen ist. Dagegen nahmen die Spitzenmieten in Düsseldorf und Hamburg verglichen mit dem Vorjahr um jeweils 0,10 Euro auf 21,10 beziehungsweise 21,00 Euro pro Quadratmeter im Monat zu. Um zwei Euro auf 30,00 Euro erhöhte sich die Spitzenmiete in München, während sie in Berlin sogar um drei Euro auf 20,50 Euro pro Quadratmeter im Monat gesunken ist. Auch bei der Durchschnittsmiete legte Frankfurt kräftig um einen Euro auf 15,50 Euro pro Quadratmeter im Monat zu, in München um 1,15 Euro auf 14,42 Euro, in Berlin um 0,44 Euro auf 10,60 Euro, in Düsseldorf um 0,30 Euro auf 12,70 Euro sowie in Hamburg um 0,38 Euro auf 12,35 Euro.

Wegen des anhaltenden Wirtschaftsaufschwungs wird auch für 2007 mit einer guten Nachfrage nach Büroflächen gerechnet. Gleichwohl wird sich der in vielen Städten beobachtete Rückgang des Angebots an marktfähigen Flächen langsam fortsetzen und zu einem moderaten Anstieg der Spitzen- und Durchschnittsmieten führen.