

Unternehmen und Märkte

Bürovermietungen stagnieren (noch)

Wann kommt der Aufschwung für die deutschen Immobilienmärkte? Diese Frage war eine der am meisten diskutierten auf der Expo Real in München. Während einige schon das Ende der Talsohle beschwören, verweisen andere darauf, dass insbesondere die Büroflächennachfrage dem gesamtwirtschaftlichen Konjunkturzyklus immer zwischen zwölf und 24 Monaten hinterherlaufe. Und wie es aussieht, scheinen Letztere wohl recht zu behalten.

Ausgehend von den Umsatzzahlen in den ersten drei Quartalen ist zumindest für dieses Jahr noch kein genereller Aufschwung zu erwarten. Zuweilen liegen die Vermietungsleistungen sogar unter denen des Vorjahres. So ermittelte Jones Lang La Salle für die fünf Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München im Bürosegment per 30. September 2006 einen Flächenabsatz von 1,61 Millionen Quadratmetern. Das sind nur noch neun Prozent weniger als im Vorjahr – zum Halbjahr hatte das Minus noch 16 Prozent betragen. Auch die Makler von Colliers Property Partners, die noch Stuttgart einbeziehen, verbuchen für den Gesamtmarkt ein Umsatzminus von vier Prozent auf 1,7 Millionen Quadratmeter.

Allerdings trifft dies nicht auf alle Märkte gleichermaßen zu. Denn in Düsseldorf wurden in den ersten neun Monaten dieses Jahres 20 Prozent mehr Büros vermietet als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Auch für München werden Zuwächse von bis zu acht Prozent beschrieben. Gleichzeitig sank das Absatzvolumen in Berlin um 14 Prozent, wobei zu berücksichtigen ist, dass im Vorjahr eine Großanmietung der Agentur für Arbeit den Vergleich erschwert.

Bezieht man die B-Städte in die Analyse ein, so verharrte der Flächenumsatz in etwa auf Vorjahresniveau. Atisreal rechnet beispielsweise auch Essen, Leipzig und Köln in die Statistik ein und kommt wie 2005 auf ein Vermietungsvolumen von 1,93 Millionen Quadratmeter. Auch DIP – Deutsche Immobilien Partner kommen einschließlich weiterer Nebenstandorte auf einen Flächenabsatz von 2,05 Millionen Quadratmeter. Das ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum allerdings

nur eine marginale Verbesserung um knapp 11 000 Quadratmeter.

Doch auch hier sind die Entwicklungen höchst unterschiedlich. So weisen beispielsweise Bremen und Essen jeweils Umsatzzuwächse von über 50 Prozent aus. Auch Leipzig konnte, ausgehend von niedrigem Niveau, ein Plus von 15 Prozent erzielen. In Hannover waren es immerhin 22 Prozent und in Köln zehn Prozent. Rückläufig war die Entwicklung den DIP-Zahlen zufolge in Dresden, wo ein Drittel weniger als im Vorjahr vermietet wurde, in Magdeburg mit minus 35 Prozent und in Mannheim mit minus 24 Prozent.

In ihrem jetzt vorgelegten Marktbericht konstatiert die Eurohypo AG, Eschborn, dass der überwiegende Teil der Neuvermietungen weiterhin von Optimierungsaspekten bestimmt ist. So hält die Tendenz zu höherer Flächeneffizienz durch Zusammenlegung mehrerer Standorte an. Dabei zeigt sich, dass selbst bei langfristig abgeschlossenen Verträgen die vereinbarte Miete nicht auf Dauer garantiert sein muss. Zunehmend nutzen die Mieter den Marktdruck, um bereits abgeschlossene Mietverträge nachzuverhandeln.

Dennoch entwickeln sich die Büromieten aus Sicht der Immobilienbank insgesamt stabil und zeigen bereits leichte Aufwärtstendenzen. Dazu tragen nicht nur die positiven Konjunkturaussichten bei, auch die Reduktion des Flächenüberhangs infolge geringerer Neubautätigkeit lässt an einigen Standorten in den Immobilienhochburgen wieder Mietsteigerungen zu. Allerdings ist vielfach noch erhebliches Neubaupotenzial vorhanden, das – sobald sich ein Aufschwung des Immobilienmarktes abzeichnet – aktiviert werden könnte.

Das derzeit niedrige Neubauvolumen hat dazu beigetragen, dass sich der Leerstand auf hohem Niveau stabilisiert. Nur in München, so stellt das Kreditinstitut fest, wurde der Angebotsüberhang deutlich verringert, weil einerseits im deutschlandweiten Vergleich die Flächennachfrage überdurchschnittlich anzog, gleichzeitig aber wenig neue Büros auf den Markt kamen. Deutlich rückläufig sei der Leerstand bei zur Untervermietung angebotenen Flächen. Dies spiele in den meisten Immobilienhochburgen mittlerweile kaum noch eine Rolle. Ausnahme wäre lediglich

Frankfurt. Allerdings bessere sich auch dort die Lage tendenziell.

Dass trotz positiver Aussichten hinsichtlich des Flächenumsatzes der Leerstand weiter hoch bleiben dürfte, begründen die Eschborner Marktbeobachter mit dem hohen Angebot an suboptimalen Flächen. Vor allem Bürobauten aus den sechziger und siebziger Jahren würden vom Grundriss und den Raumhöhen nicht mehr den Anforderungen der Nutzer gerecht. Deshalb werde der Markt auch künftig maßgeblich vom Flächentausch bestimmt sein. Folglich sei ein struktureller Leerstand von acht bis zehn Prozent selbst in Phasen der konjunkturellen Erholung als normal anzusehen. „Eine Rückkehr zu den niedrigen Leerstands-niveaus vergangener Tage scheint kaum realistisch“, konstatieren die Researcher.

Trotz des insgesamt hohen Leerstands sei es in einigen Standorten bereits schwierig, für Mietgesuche die adäquaten Flächen zu finden. Dies führe in Teilbereichen zu leichten Steigerungstendenzen im Mietpreisniveau. So könne in München aufgrund der Nachfragebelebung ein deutlicher Anstieg der Spitzenmiete beobachtet werden. Eine ähnliche Entwicklung zeichne sich auch in Hamburg ab. Anhand eigener Prognosemodelle schätzt die Eurohypo, dass sich die Spitzenmieten in den Jahren 2006 bis 2008 im Schnitt um jährlich 3,3 Prozent in München und 2,7 Prozent in Hamburg erhöhen. Im gleichen Zeitraum werden für Frankfurt 2,6 Prozent, Köln 1,3 Prozent, Berlin 1,0 Prozent und Düsseldorf 0,9 Prozent erwartet. In Stuttgart rechnet die Bank dagegen nur mit 0,6 Prozent und in Leipzig mit 0,2 Prozent Wachstum bei den Spitzenmieten.

New York: Leerstand sinkt weiter

Zum Ende des dritten Quartals 2006 verzeichnete der New Yorker Büromarkt den niedrigsten Leerstand seit vier Jahren: In Midtown und Midtown South lagen die Leerstands-raten unter 6,5 Prozent, in Manhattan standen 7,0 Prozent (9,6 Prozent im Vorjahreszeitraum) und in Downtown 9,1 Prozent (minus 2,1 Prozent seit Jahresmitte) der Büroflächen leer. Der kontinuierliche Rückgang des Leerstands hat nach Angaben des inter-

nationalen Immobilienberatungsunternehmens Cushman & Wakefield (C&W) zu einem Anstieg der Mieten geführt.

So stiegen die Bruttomieten im letzten Quartal in Manhattan auf durchschnittlich 41,12 US-Dollar pro Quadratmeter und Monat (38,98 US-Dollar pro Quadratmeter und Monat am Ende des zweiten Quartals). Der höchste Anstieg wurde in Midtown verzeichnet, wo in 1a-Lagen durchschnittlich 54,46 US-Dollar pro Quadratmeter und Monat berappt werden mussten (48,37 US-Dollar pro Quadratmeter und Monat im Vorjahresquartal).

In New York liegt die Bruttospitzenmiete nach wie vor bei über 89,70 US-Dollar pro Quadratmeter und Monat (das entspricht 100 US-Dollar per Square Foot). Sie wurde in diesem Jahr bei 31 Vermietungen realisiert. Bislang wurde dieses Preisniveau nur in der Madison und Fifth Avenue erzielt, bestätigt C&W. In diesem Jahr wurden erstmals auch Mietverträge für Büroflächen in Gebäuden an der East Side, in der Park Avenue und am Grand Central zu diesen Konditionen abgeschlossen. 19-mal wurden über 930 Quadratmeter und siebenmal mehr als 1 900 Quadratmeter Büroflächen vermietet.

Die intensiven Vermietungsaktivitäten des letzten Quartals haben in Manhattan zum geringsten Leerstand seit fünf Jahren geführt. Seit Jahresbeginn wurden in Manhattan rund 200 000 Quadratmeter Büroflächen absorbiert, trotz 158 000 Quadratmeter Flächen, die Anfang dieses Jahres neu auf den Markt gekommen waren. In Downtown wurden in diesem Jahr bereits 372 000 Quadratmeter Büroflächen vermietet – im Vergleich zu 316 000 Quadratmeter im Jahr 2005.

Das Büroflächenangebot wird knapp. Mieter, die nach Expansionsflächen suchen und an gut ausgestatteten Flächen interessiert sind, haben nur noch wenig Auswahl. Die begrenzten Expansionsmöglichkeiten in Manhattan haben einige Mieter zwischenzeitlich auf 1a-Flächen in Midtown ausweichen lassen. Insgesamt wurden in Midtown im laufenden Jahr rund 391 000 Quadratmeter vermietet. Doch auch in Midtown werden in den nächsten 18 Monaten nur zwei neue Bürogebäude im 1a-Qualitätssegment fertig gestellt, von denen bereits jetzt über 85 Prozent der Flächen vorvermietet sind. Die zehn größten

Vermietungen dieses Jahres umfassten jeweils mehr als 18 500 Quadratmeter. Aktuell gibt es mindestens 16 Mieter, die über 23 000 Quadratmeter Büroflächen benötigen, doch nur sieben Angebote dieses Umfangs stehen auf dem Markt zur Verfügung.

Am Ende des dritten Quartals 2006 betrug das Immobilien-Investmentvolumen in Manhattan 14,3 Milliarden US-Dollar (Vorjahr: 12,0 Milliarden US-Dollar). Damit könnte bis Jahresende das Investmentvolumen des Jahres 2005 (20,9 Milliarden US-Dollar) übertroffen werden.

62,0 Prozent aller Immobilieninvestitionen in Manhattan entfallen auf den Bürosektor. Der Anteil von Woh-

nungen am Investmentvolumen beträgt 12,7 Prozent und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 11,8 Prozent zurückgegangen. Dies führt C&W auf die gute Marktsituation am Büromarkt zurück, die Büroflächen in den Fokus der Investoren gerückt hat.

Mit 42,0 Prozent dominieren private Investoren den Investmentmarkt. Auch REITs haben sich inzwischen mit 30,0 Prozent Investmentanteil als starke Investorengruppe etabliert. So erwarb zum Beispiel Equity Office Properties 1 540 Broadway. Zudem ist der Anteil ausländischer Investoren am Investmentvolumen – wie beispielsweise Istithmars Kauf des Gebäudes 280 Park Avenue – um 13,9 Prozent gestiegen (7,4 Prozent im vergangenen Jahr).