

Büroimmobilienmärkte

Von Krise (noch) keine Spur

Gemessen an den Finanzmarktkapriolen der vergangenen Wochen bewegen sich die fünf großen deutschen Büromärkte im dritten Quartal nach wie vor in ruhigen Gewässern. Von einer Krise ist nichts zu spüren – konstatiert das Immobilienmakler- und Beratungsunternehmen DTZ Deutschland Holding GmbH, Frankfurt am Main.

München verteidigt Spitzenplatz

Zwischen Juli und September fanden in München, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main und Hamburg 712 000 Quadratmeter Bürofläche neue Nutzer – beinahe so viel wie im zweiten Quartal (718 000 Quadratmeter). Über alle drei Quartale dieses Jahres hinweg summierten sich die Neuanmietungen und Eigennutzerumsätze auf insgesamt rund 2,07 Millionen Quadratmeter Bürofläche. Dieser Wert liegt nur rund 5 000 Quadratmeter unter dem des Vorjahres.

Mit einem Quartalsumsatz von 206 500 Quadratmetern Fläche führt München die deutsche Rangliste an. Insgesamt fanden an der Isar seit Jahresbeginn 602 500 Quadratmeter Bürofläche neue Mieter. Es folgt Hamburg mit einem Quartalsumsatz von 131 000 Quadratmetern Bürofläche sowie 412 000 Quadratmetern über alle drei Quartale hinweg. In Frankfurt unterschrieben die Unternehmen zwischen Juli und Sep-

tember Verträge über 120 000 Quadratmeter Fläche, wodurch sich das bisherige Jahresergebnis auf 393 000 Quadratmeter Fläche summiert.

Berlin registrierte von Quartal zu Quartal mehr Neuvermietungen, wobei das dritte Vierteljahr mit einem Umsatz von 151 500 Quadratmetern den vorläufigen Höhepunkt des Jahres 2008 markiert. Trotzdem rangiert die Bundeshauptstadt in der Gesamtstatistik mit einem Dreivierteljahresumsatz von 352 500 Quadratmetern lediglich auf Platz vier. In Düsseldorf fanden 103 000 Büroquadratmeter neue Nutzer, sodass die bisherigen Neuvermietungen ein Flächenvolumen von 310 000 Quadratmetern erreichen.

Sinkende Leerstandsquoten

Zu Beginn des vierten Quartals 2008 standen über alle fünf Märkte hinweg rund 6,45 Millionen Quadratmeter Bürofläche zur kurzfristigen Vermietung an. Das sind rund 500 000 Quadratmeter weniger als vor zwölf Monaten. Die Leerstandsquote sank innerhalb dieses Zeitraums von 10,3 auf aktuell 9,4 Prozent. Die größte Flächenauswahl haben die Unternehmen in München. 1,65 Millionen Quadratmeter Bürofläche haben hier keine Mieter, was einer Quote von 9,2 Prozent entspricht. In Frankfurt am Main belaufen sich die Überhänge auf nunmehr 1,56 Millionen Quadratmeter. Be-

zogen auf den Bestand ergibt sich ein Leerstand von 13,5 Prozent. In Berlin sind derzeit 1,53 Millionen Quadratmeter Fläche ohne Nutzer (8,7 Prozent), in Hamburg sind es 855 000 Quadratmeter oder umgerechnet 6,4 Prozent. In Düsseldorf sank der Leerstand im Jahresvergleich um 54 000 Quadratmeter. Derzeit sind dort 851 000 Büroquadratmeter ohne Mieter – eine Quote von 10,8 Prozent.

In Hamburg schnellte die Spitzenmiete von 23,80 auf 26 Euro pro Monat und Quadratmeter. Sie liegt damit nun um drei Euro höher als zu Jahresbeginn 2008. In der Münchener City sorgte der stetige Nachfragedruck für eine Erhöhung der Spitzenmiete um 0,50 Euro pro Quadratmeter und Monat auf nunmehr 34,50 Euro. In Berlin (23 Euro), Düsseldorf (22,50 Euro) und Frankfurt (40 Euro) blieben die Preise im Premiumsegment unverändert.

Aktuell sind in den fünf Top-Märkten rund 2,3 Millionen Quadratmeter Bürofläche im Bau. Das Volumen ist damit im Vergleich zum Vorquartal netto nur leicht um 79 000 Quadratmeter gestiegen. Berücksichtigt man die im dritten Quartal fertiggestellten Flächen (rund 201 000 Quadratmeter), so ergibt sich ein zusätzliches Bauvolumen von rund 280 000 Quadratmetern. Bei rund 50 Prozent der Neustarts handelt es sich um Projekte, deren Nutzer bereits vor Baubeginn feststand.