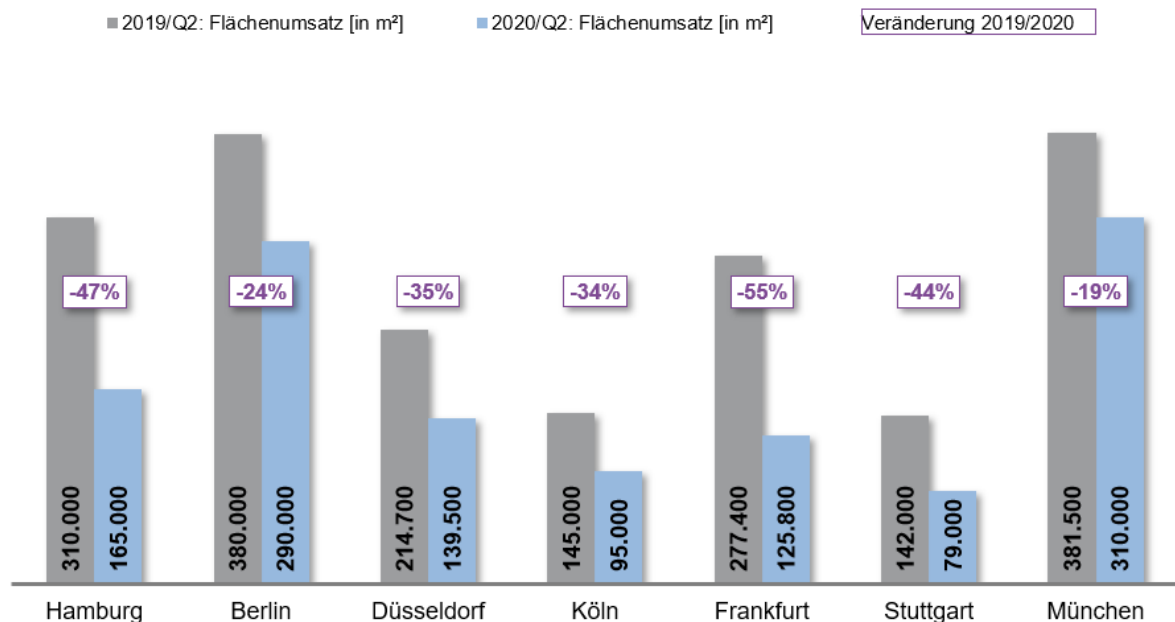


TOP-7-BÜROMÄRKTE Q2/2020 FLÄCHENUMSATZ BRICHT ERWARTUNGSGEMÄSS EIN



Quelle: German Property Partners (GPP)

01. Juli 2020, Frankfurt. Der Flächenumsatz an den Top-7-Bürostandorten in Deutschland ist im ersten Halbjahr 2020 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 35 % gesunken. Wurden in den ersten sechs Monaten 2019 noch etwa 1,85 Mio. m² umgesetzt, so betrug der Flächenumsatz von Januar bis Juni 2020 ca. 1,20 Mio. m² in Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München. Das geht aus aktuellen Zahlen von **German Property Partners (GPP)** hervor.

CORONA-AUSWIRKUNGEN DEUTLICH ZU SPÜREN

Ursächlich für den starken Rückgang des Flächenumsatzes ist die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Lockdown-Maßnahmen. **GPP-Sprecher Oliver Schön:** „Wir haben an allen Top-7-Standorten einen deutlichen Rückgang der Nachfrage erlebt. Unternehmen agieren bei der Suche nach Büroflächen zögerlich. Vor allem Gesuche, die in der Expansion von Unternehmen begründet sind, liegen weitgehend auf Eis.“ Am deutlichsten ging der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in Frankfurt zurück (-55 %). München verzeichnete den niedrigsten Rückgang (-19 %).

Gleichzeitig sank die Leerstandsquote nur in Berlin (von 1,6 auf 1,3 %) und in Düsseldorf (von 7,4 auf 6,8 %). In München stagnierte sie bei 1,7 %. An den anderen Standorten nahm das Flächenangebot leicht zu. Oliver Schön: „Im Zuge der Corona-Pandemie haben viele Unternehmen ihren Flächenbedarf überprüft, zeitweise Homeoffice-Lösungen ausgebaut und teilweise leider auch Stellen abbauen müssen. Dadurch kommen temporär Untermietflächen auf den Markt. Dieser Trend wird aber unserer Meinung nach kein dauerhaftes Phänomen sein.“

MEHRERE STÄDTE VERZEICHNEN PREISANSTIEG

Die Durchschnittsmiete stieg an sechs der sieben Standorte. Etwa in Frankfurt um 9 %, was am größten Deal im Projekt FOUR-T1 liegt. In Berlin und München gab es mit einem Anstieg um 20 % eine deutliche Steigerung. In der Bundeshauptstadt ist dies durch Anmietungen zu begründen, die bereits vor der Corona-Pandemie angestoßen wurden. In München lag der deutliche Anstieg vor allem an den teuren Großabschlüssen von Amazon im ersten Quartal und KPMG im zweiten (siehe Tabelle).

Bei der Spitzenmiete legte Hamburg mit einem Anstieg um 9 % am deutlichsten zu (von 28 auf 30,50 €/m²/Monat). In Düsseldorf stieg sie am geringsten an, liegt nun bei 28,50 €/m²/Monat (+2 %).

PROGNOSE

Oliver Schön: „Üblicherweise reagiert der Büromarkt zeitverzögert auf Krisen. Erste Folgen der Corona-Pandemie sind aber sehr unmittelbar zu erkennen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Flächenumsatz 2020 deutlich hinter den Erwartungen zurückbleiben wird. Wir rechnen an den Top-7-Standorten mit rund 2,5 Millionen Quadratmetern zum Jahresende. 2019 waren es rund 3,87 Millionen Quadratmeter. Wie und ob sich die aktuelle Situation auch langfristig auf die Mietpreisentwicklung und das Flächenangebot auswirken wird, ist noch nicht abzusehen. Auch wenn sich mancherorts die Situation ganz langsam wieder normalisiert, dürfte mit einem Nachholeffekt am Büromarkt erst 2021 zu rechnen sein.“

ALLE ZAHLEN AUF EINEN BLICK

Top bekannte Abschlüsse über 5.000 m² | Top-7-Standorte | 1.-2. Quartal 2020

Stadt	Projekt/Objekt	Mieter/Eigennutzer	Mietfläche (ca. m ²)
BER	„Cule“, An den Treptowers 3	Deutsche Rentenversicherung Bund	84.300
MUC	Lyonel-Feininger-Straße/Anni-Albers-Straße	Amazon	34.000
MUC	„Optineo“, Friedenstraße 10	KPMG	32.000
DUS	Moskauer Straße 19	Oberfinanzdirektion	29.810
CGN	Neubauprojekt, Köln-Gremberghoven	vertraulich	18.000
FFM	„FOUR T1“, Große Gallusstraße 10-14	Freshfields Bruckhaus Deringer	14.595
STU	Nauheimer Str. 98	Bundesanstalt für Post & Telekommunikation	14.545
BER	„BHQ Z“, Valeska-Gert-Straße 4	Zalando	12.900
BER	„Pulse“, Stresemannstraße 69-71	Zukunft-Umwelt-Gesellschaft (ZUG)	12.000
MUC	„Die Macherei“, Weihenstephaner Straße 28-30	Noventi	11.000

Quelle: German Property Partners (GPP)

Top-7-Standorte | 1.-2. Quartal 2020

	HAM	BER	DUS	CGN	FFM	STU	MUC	TOP-7
Flächenumsatz in m ²	165.000	290.000	139.500	95.000	125.800	79.000	310.000	1.204.300
Veränderung ggü. Vorjahr in %	-47	-24	-35	-34	-55	-44	-19	-35
Spitzenmiete in €/m ² /Monat	30,50	39,00	28,50	26,00	45,00	25,50	38,50	-
Durchschnittsmiete in €/m ² /Monat	17,60	28,95	16,60	15,00	21,40	16,70	22,50	-
Büroflächenbestand in Mio. m ²	13,87	19,82	7,17	7,91	11,50	8,07	23,30	91,64
Leerstand in m ²	454.000	265.000	490.000	205.000	824.800	174.000	400.000	2.812.800
Leerstandsrate in %	3,3	1,3	6,8	2,6	7,2	2,2	1,7	3,1
Fertigstellungen 2020 + 2021 in m ²	310.000	1.085.800	287.000	160.000	516.300	311.220	700.000	3.370.000
Vorvermietungsquote 2020 + 2021 in %	75	63	77	50	66	78	66	67

Quelle: German Property Partners (GPP)

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 mehr als 430 Immobilienspezialisten für das Netzwerk tätig. **2019** vermittelte German Property Partners deutschlandweit rund 452.800 m² Gewerbefläche und betreute ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 2,14 Mrd. €. [www.germanpropertypartners.de]