

Der deutsche Büromarkt im ersten Quartal 2014

Die deutschen Bürovermietungsmärkte sind gut ins neue Jahr gestartet. In Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München wurden im ersten Quartal 2014 rund 585.000 m² vermietet. Damit konnte die Vermietungsleistung gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 14,7 % gesteigert werden (1. Quartal 2013: 510.000 m²). Ähnlich positiv fällt der Vergleich mit dem durchschnittlichen . . .

. . . Vermietungsvolumen der vorangegangenen zehn Auftaktquartale aus: Seit 2004 wurden im Durchschnitt 516.900 m² Büroflächen im ersten Quartal vermietet. Damit rund 13,2 % weniger als im laufenden Jahr.

In München wurde mit 163.000 m² Büroflächenumsatz das stärkste Jahresauftaktquartal seit 2008 verzeichnet und der Berliner Büroflächenmarkt ist ebenfalls fulminant in das neue Vermietungsjahr gestartet. In der Bundeshauptstadt wurden bis Ende März 152.000 m² Büroflächen neu angemietet. Somit erzielten beide Städte im Vorjahresvergleich ein Umsatzplus von 9 % in München und 20 % in Berlin. Für die weiteren drei deutschen Top-Städte wurden ebenfalls höhere Vermietungsvolumina als von Januar bis März 2013 registriert: Während in Hamburg mit 105.000 m² ein Plus von 3 % erzielt wurde, steigerte Düsseldorf mit 79.000 m² vermieteter Fläche den Umsatz um 13 %. Der Frankfurter Markt startete mit 86.000 m² Bürofläche solide in das Jahr 2014. Das aktuelle Quartalsergebnis lag damit 39 % über dem schwachen Jahresauftakt 2013 (62.000 m²).

Zu den größten Vermietungen unter den fünf Standorten zählte insbesondere die Vorvermietung im Frankfurter Projekt Main Zero von

Tishman Speyer an die Deutsche Bank mit 32.000 m². Daneben wurden im Gros der Städte weitere Mietverträge oberhalb der 10.000-m²-Marke registriert. Vor allem jedoch die Vielzahl von Vermietungen im kleinen- bis mittleren Flächensegment bilden in Deutschlands Top-Büromärkten eine solide Basis und bestätigen deren gute Konstitution.

Ende März 2014 waren rund 6 Mio. m² Bürofläche kurzfristig verfügbar, während es im März 2013 noch 5,4 % mehr waren. In absoluten Zahlen ausgedrückt verringerte sich der Büroflächenleerstand von Jahr zu Jahr um rund 350.000 m². Unter den Top-5-Standorten variieren die Leerstandsdaten zwischen 6,4 % in Berlin und 11,9 % in Frankfurt. Die Mainmetropole präsentierte sich in den vergangenen drei Monaten insbesondere beim Thema Sockelleerstand aktiv. In diesem Quartal fiel das Volumen der Flächen, die langjährig leer standen und nun abgerissen, umgenutzt oder umfassend renoviert werden, besonders hoch aus. Im ersten Quartal wurden 94.000 m² leer stehende Büroflächen vom Markt genommen. Davon sollen rund 54.200 m² einer Wohn- oder Hotelnutzung zugeführt werden – ein Flächenvolumen, wie es bis dato noch nicht erhoben wurde.

Das Flächenangebot dürfte bundesweit im Jahresverlauf weiter leicht sinken, wenn auch in moderatem Tempo. Zwar zeichnet sich für die kommenden Monate ein Anstieg des Baufertigstellungsvolumens ab, doch sollte das jetzt schon hohe Vorvermietungsvolumen in Kombination mit einer gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Nachfrage einer Angebotsausweitung entgegenstehen.

In den fünf großen Bürostandorten wurden bis Ende März 2014 rund 269.200 m² Büroflächen fertiggestellt. Rund 1,45 Mio. m² befinden sich in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München aktuell im Bau, wovon der Großteil bereits vorvermietet ist. Eines der im Bau befindlichen Spitzenprojekte für 2014 ist die neue Zentrale der Europäischen Zentralbank (EZB) in Frankfurt mit 104.000 m².

Die Spitzenmieten in Deutschlands Top-5-Lagen sind in den vergangenen drei Monaten weitestgehend stabil geblieben. Einzig in München stieg die Spitzenmiete zum zweiten Mal in Folge auf nunmehr EUR 32,50 pro m²/ Monat. In den weiteren Städten variieren die Spitzenmieten zwischen EUR 37,00 pro m²/ Monat in Frankfurt sowie EUR 22,00 pro m²/ Monat in Berlin. Für den weiteren Jahresverlauf ist ein

moderater Anstieg der Spitzenmieten wahrscheinlich.

Die deutsche Wirtschaft entwickelte sich in den vergangenen Monaten trotz Euro-Krise robust und präsentiert sich im Frühjahr 2014 weiter auf Kurs. Dies unterstreicht die jüngste Erhebung des ZEW: Nach Meinung der befragten Finanzmarktexperten ist die deutsche Konjunktur bereits sehr gut in Fahrt. Sie bewerten die Konjunkturlage in Deutschland weiterhin sehr positiv und so sehen sie nur wenig Spielraum für eine weitere Belebung. Entsprechend haben sie ihre Konjunkturerwartungen jüngst gesenkt. Dennoch: Der Indikator für die Konjunkturerwartungen ist immer noch auf einem beachtlichen Niveau, was auch der Einschätzung der Bundesregierung entspricht. In ihrer Frühjahrs-Konjunkturprognose geht die Bundesregierung von einem soliden Aufschwung in den kommenden zwei Jahren aus. Für 2014 prognostiziert die Bundesregierung eine Steigerung des BIP um 1,8 % und für 2015 wird ein Anstieg um 2,0 % erwartet. Vor diesem Hintergrund dürfte sich das Geschehen auf den größten deutschen Büroflächenmärkten weiter beleben. Für das Jahr 2014 werden Vermietungsvolumina über Vorjahresniveau erwartet.

Ihre Ansprechpartner:

- Deutschland: Martin Drummer | Partner | +49 69 506073-330 | martin.drummer@eur.cushwake.com
- Frankfurt: Dennis Stern | Partner | +49 69 506073-324 | dennis.stern@eur.cushwake.com
- Frankfurt: Tarkan Straub | Associate | +49 69 506073-331 | tarkan.straub@eur.cushwake.com
- Berlin: Gerald Dietzold | Senior Consultant | +49 30 2021446-40 | gerald.dietzold@eur.cushwake.com
- Düsseldorf: Marc Bensemman | Associate | +49 40 300 881-111 | marc.bensemman@eur.cushwake.com
- Hamburg: Till Haubrich | Senior Consultant | +49 40 300 881-120 | till.haubrich@eur.cushwake.com
- München: Hubert Keyl | Partner | +49 89 2421433-50 | hubert.keyl@eur.cushwake.com