

PRESSEMITTEILUNG

PRESSEKONTAKT:
Frau Britt Finke
Telefon: +49 (0)40 / 350 80 2 - 993
Telefax: +49 (0)40 / 350 80 2 - 36
Mobil: +49 (0)162 / 232 30 37
E-Mail: b.finke@grossmann-berger.de

BÜROMARKT DEUTSCHLAND Q2/2016 STARKES HALBJAHR MIT PLUS VON 11 PROZENT

04. Juli 2016, Hamburg. Zum Halbjahresende legte German Property Partners (GPP) zufolge der Flächenumsatz auf den Büromärkten der deutschen Top-7-Standorte im Vergleich zum Vorjahr um rund 11 % zu. Insgesamt wurden rund 1,65 Mio. m² Bürofläche umgesetzt, davon allein rund 852.000 m² im 2. Quartal. „Das starke Halbjahresergebnis lässt auf ein reges Vermietungsgeschäft in der zweiten Jahreshälfte hoffen. Allein die Ungewissheit über die Auswirkungen des Brexits trübt die Stimmung auf den Büromärkten“, sagt **Björn Holzwarth**, Sprecher von German Property Partners.

FLÄCHENUMSATZ: KÖLN MIT FÜNFZIG PROZENT ZUWACHS

Das deutlichste Plus beim Flächenumsatz mit 51,9 % auf 205.000 m² legte **Köln** vor. Grund für den Zuwachs war die Großanmietung der Zurich Versicherung mit 60.000 m². „Der Vertragsabschluss war gleichzeitig der Startschuss für die „MesseCity“. Das Neubauprojekt wird die Bedeutung des rechtsrheinischen Stadtteils Deutz als Bürostandort stärken“, erläutert **Holzwarth**.

Beim absoluten Flächenumsatz war erneut **München** Spitzenreiter mit 393.500 m² bei einer Steigerungsrate von 32 % gegenüber dem Vorjahr. Das überdurchschnittlich hohe Volumen großflächiger Abschlüsse von Behörden (Hofmannstraße 61-63: 15.200 m², Werinherstraße 83-89: 14.900 m²) im 2. Quartal ließ den Flächenumsatz signifikant steigen.

Bekannte Abschlüsse über 10.000 m² Top-7-Standorte 1.-2. Quartal 2016

Stadt	Projekt/Objekt	Mieter/Eigennutzer	Mietfläche (m ²)
CGN	„MesseCity“ (Köln-Deutz)	Zurich Versicherung	60.000
BER	Mauerstraße 28	Bundesministerium für Gesundheit (Eigennutzer)	27.000
FFM	„Japan Center“, Taunustor 2	Europäische Zentralbank (EZB)	17.800
BER	Darwinstraße 18	Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF)	17.700
MUC	Hofmannstraße 61-63	Landeshauptstadt München	15.200
MUC	Werinherstraße 83-89	BA für Immobilienaufgaben Freistaat Bayern	14.900
STU	Ruppmanstraße, Schockenriedstraße	Trelleborg Sealing Solutions Germany	13.700
MUC	Semmelweisstraße	MorphoSys	13.500
CGN	Ottoplatz (Köln-Deutz)	Stadt Köln Gebäudewirtschaft	13.000

Am Standort **Frankfurt** legte der Flächenumsatz um 20,5 % auf 235.900 m² zu. Die Anmietungen konzentrierten sich auf das mittlere Flächensegment. Hierunter fiel auch der größte Mietvertrag im 2. Quartal mit 7.800 m² Bürofläche durch Union Investment (Neue Mainzer Straße 14-18).

Mit einer Steigerung von 2 % auf 305.000 m² Bürofläche fiel das Ergebnis in **Berlin** sogar noch besser

aus als im Rekordjahr 2015 zu derselben Zeit. Einen wesentlichen Anteil hieran hatte der größte Berliner Mietvertrag mit 17.700 m² im 2. Quartal durch das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) in der Darwinstraße 18.

Düsseldorf erreichte mit einem Minus von 2,4 % auf 165.000 m² Bürofläche ein ähnlich gutes Ergebnis wie im Vorjahr. Den größten Mietvertrag mit 8.600 m² unterzeichnete die Douglas Holding für ihre Hauptverwaltung im Projekt „DUO“ (Hans-Günther-Sohl-Straße 5-11).

Mit 109.000 m² Bürofläche wurden in **Stuttgart** 25,9 % weniger Fläche umgesetzt als im Vorjahr. Im Flächensegment zwischen 4.000 und 9.000 m² gab es keine Verträge, auch Eigennutzerabschlüsse blieben bisher aus.

In **Hamburg** verringerte sich das Ergebnis aufgrund fehlender Großabschlüsse um 4,4 % auf 240.000 m². Der bisher größte Mietvertrag wurde im 2. Quartal abgeschlossen und umfasste 9.750 m², die Axa in den „Fleet Offices“ am Heidenkampsweg 74+76 beziehen wird.

„Sowohl in Stuttgart als auch in Hamburg werden mehrere Großgesuche ausgehandelt. Daher erwarten wir in beiden Städten eine deutlich anziehende Vermietungstätigkeit im zweiten Halbjahr“, sagt **Holzwarth**.

MIETEN: PUSH DURCH FLÄCHENVERKNAPPUNG

Sowohl hinsichtlich der Spitzenmiete als auch hinsichtlich der Durchschnittsmiete blieben **Frankfurt** (38,00 bzw. 17,50 €/m²/Monat) und **München** (34,50 bzw. 16,00 €/m²/Monat) die Standorte mit den höchsten Büromieten. Am stärksten legte die Durchschnittsmiete um 26,2 % auf 15,40 €/m²/Monat in **Köln** zu. Dies ist auf den Großabschluss der Zurich Versicherung und weitere größere Vermietungen im hochpreisigen Segment zurückzuführen. In **Berlin** kletterte die Spitzenmiete um 11,1 % auf 25,00 €/m²/Monat am meisten.

„Die Mieten steigen an fast allen Top-7-Standorten. Grund ist die Verknappung des Flächenangebots. Stimmen Ausstattung und Mikrolage, akzeptieren Mieter in zentralen Lagen immer häufiger Mieten deutlich über 20 Euro“, führt **Holzwarth** aus.

LEERSTAND: WEITER AUF HISTORISCHEM TIEFSTAND

Die Gesamt-Leerstandsrate für Büroflächen an den deutschen Top-7-Standorten reduzierte sich zum Halbjahr im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erneut um 0,5 % auf 5,8 %. „Bei Leerstandsquoten von 3,3 % in **Stuttgart**, 3,9 % in **München** oder 4,1 % in **Berlin** kann man von historischen Tiefständen sprechen. Die weiterhin geringe Neubautätigkeit und die konstante Nachfrage erhöhen den Druck auf die Büromieten in den Top-7-Standorten“, erläutert **Holzwarth**.

Für die Jahre 2016 und 2017 geht German Property Partners von einem voraussichtlichen

Fertigstellungsvolumen von rund 2,05 Mio. m² in 214 Projekten aus. Neubauschwerpunkt ist **Hamburg** mit 466.000 m², gefolgt von **Berlin** mit 330.000 m².

AUSBLICK: ZWEITE JAHRESHÄLFTE 2016

Das gute Halbjahresergebnis der Top-7-Standorte lässt für die zweite Jahreshälfte einen sehr hohen Büroflächenumsatz erwarten. Ob die Vorjahres-Rekorde an den einzelnen Standorten eingestellt werden können, ist schwer einzuschätzen. Abgesehen von den unvorhersehbaren Folgen des Brexits sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft in Deutschland gut. „Die Bedeutung Frankfurts als europäischer Banken- und Börsenplatz könnte deutlich zunehmen. Auch wenn die Austrittserklärung noch nicht erfolgt ist, könnte es auf dem Frankfurter Büromarkt zu Überreaktionen kommen, da einige Unternehmen sich große zusammenhängende Flächen zu günstigen Konditionen sichern möchten“, prognostiziert **Holzwarth**.

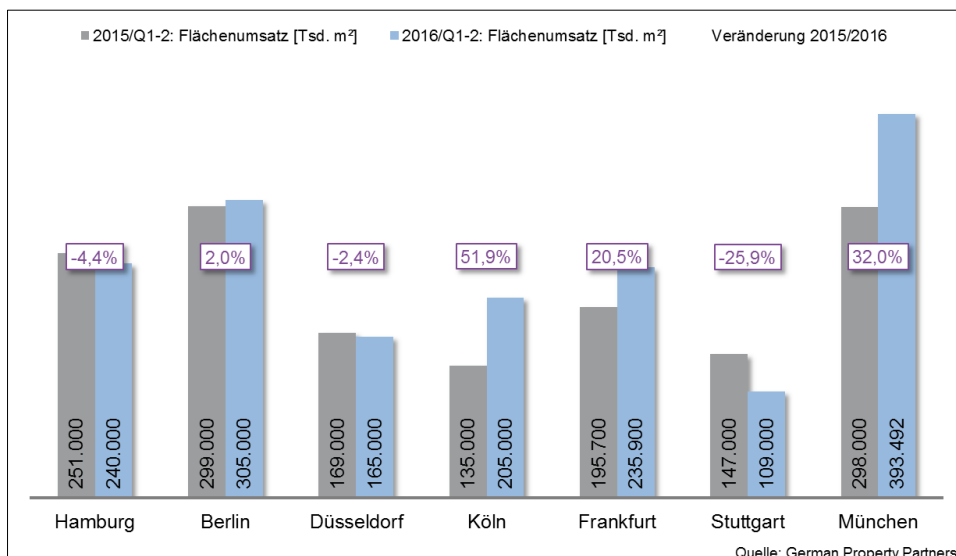
5.100 Zeichen ohne Haupt-Überschriften + Tabelle

Deutsche Top-7-Bürostandorte 1.-2. Quartal 2016

	HAM	BER	DUS	CGN	FFM	STU	MUC
Flächenumsatz in m ²	240.000	305.000	165.000	205.000	235.900	109.000	393.500
Spitzenmiete in €/m ² /Monat	24,50	25,00	26,50	21,25	38,00	22,80	34,45
Durchschnittsmiete in €/m ² /Monat	14,90	15,50	13,80	15,40	17,50	12,80	16,00
Büroflächenbestand in Mio. m ²	13,43	19,02	7,60	7,80	11,60	7,67	22,90
Leerstand in m ²	723.400	780.000	762.000	430.000	1.378.900	252.000	895.600
Leerstandsrate in %	5,4	4,1	10,0	5,5	11,9	3,3	3,9

Quelle: German Property Partners

Büroflächenumsatz 1.-2. Quartal 2016





ÜBER GERMAN PROPERTY PARTNERS

German Property Partners ist ein deutschlandweites Netzwerk lokal führender Gewerbe-Immobiliendienstleister. 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 über 370 Immobilienspezialisten für das Netzwerk tätig. 2015 vermittelte German Property Partners deutschlandweit rund 410.000 m² Gewerbefläche und betreute ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 1,9 Mrd. €. [www.germanpropertypartners.de]