

B

Gesamtjahr 2009 BÜROMÄRKTE

DEUTSCHLAND

+ Berlin + Dresden + Düsseldorf + Frankfurt + München + Stuttgart +



+++ Flächenumsatz +++ Spitzenmieten +++ Leerstand +++

Wirtschaftliche Basisdaten

Einwohner (31.12.2009)	81.842.445
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (30.06.2009)	27.380.096
Veränderung 2008/2009 in %	-0,28
Anteil tertiärer Sektor in %	66,7
Arbeitslosenquote in % (12/2009)*	7,8
Bruttoinlandsprodukt in Mrd. € (2008)	2.491,4
je Einwohner in €	30.343
je Erwerbstätigen in €	61.790

* bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit

ONCOR INTERNATIONAL

dr lübke

Makler & Consultants

www.dr-luebke.com

Berlin

8 Prozent weniger Flächenumsatz, Spitzenmiete auf 20,50 €/m² zurückgegangen

Im Jahr 2009 wurden in Berlin ca. 407.000 m² Bürofläche vermietet oder an Eigennutzer verkauft. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang um 8 Prozent. Nachdem sich die Flächenleerstände in den letzten fünf Jahren stetig verringert haben, ist seit dem 2. Halbjahr 2009 erstmals wieder ein leichter Anstieg festzustellen. Zur Zeit stehen in Berlin rund 1.430.000 m² Büroflächen zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung (inkl. Untermietflächen), was einer Leerstandsrate von ca. 7,7 Prozent entspricht (1. Halbjahr 2009: 7,6%). Die Spitzenmiete im Bereich Friedrichstraße und Potsdamer Platz hat im 2. Halbjahr weiter nachgegeben und liegt nun bei 20,50 €/m²/Monat (netto, kalt). Das sind 2,00 €/m² weniger als vor einem Jahr. Leichte Preisrückgänge waren auch in anderen Teilmärkten zu verzeichnen, beispielsweise in der City West, am Cityrand West und am Alexanderplatz. Das Fertigstellungsvolumen wird in den nächsten Jahren weiter gering bleiben. Daher wird der Leerstand in den kommenden Quartalen voraussichtlich nur leicht zunehmen.

Düsseldorf

Flächenumsatz um die Hälfte gesunken, kaum großflächige Anmietungen, mehr Leerstand

Keine andere deutsche Bürometropole hat so stark unter den Folgen der Konjunkturkrise gelitten und musste einen so dramatischen Umsatzeinbruch hinnehmen wie Düsseldorf. 2009 wurden im Düsseldorfer Marktgebiet (inkl. Ratingen und Neuss) nur ca. 205.000 m² Bürofläche umgesetzt, davon ca. 180.000 m² innerhalb der Düsseldorfer Stadtgrenzen. Im Vergleich zu 2008 hat sich der Umsatz um 47 Prozent verringert. Vor allem im großflächigen Segment konnten nur wenige Anmietungen verzeichnet werden. Die erzielbare Spitzenmiete ist seit Ende 2008 um 1,00 €/m² zurückgegangen und liegt aktuell bei 22,50 €/m². Aufgrund der niedrigen Nachfrage und der großen Zahl fertig gestellter Büroprojekte (ca. 150.000 m² in 2009) haben die Leerstände in der zweiten Jahreshälfte weiter zugenommen. Derzeit beläuft sich das verfügbare Angebot auf ca. 785.000 m² (Leerstandsrate 9,1%). 2010 werden voraussichtlich weitere 170.000 m² neue Büromietflächen bezugsfertig. Hiervon sind ca. 70 Prozent bereits vermietet. Durch die daraus resultierenden Umzüge werden vor allem in Bestandsgebäuden die Leerstände weiter steigen.

Dresden

4 Prozent mehr Vermietungsumsatz, Spitzenmiete erstmals seit 2003 wieder gestiegen

Dresden ist einer der wenigen deutschen Büromärkte, die trotz schwieriger konjunktureller Lage im Jahr 2009 ihren Büroflächenumsatz steigern konnten. Mit einem Vermietungsumsatz von rund 75.000 m² wurde nicht nur der Vorjahreswert um 4 Prozent übertroffen, sondern sogar das beste Ergebnis der letzten neun Jahre erzielt. Aufgrund des seit vielen Jahren sehr geringen Neubauvolumens ist das Flächenangebot in guten und sehr guten Lagen knapp geworden. Infolgedessen ist die Spitzenmiete erstmals seit 2003 um 1,00 €/m² gestiegen auf aktuell 11,00 €/m². Der Leerstand ist seit dem Jahresende 2008 um 5 Prozent zurückgegangen. Derzeit stehen am Dresdner Büromarkt ca. 313.000 m² zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung (inkl. Untervermietungsflächen). Dies entspricht einer Leerstandsrate von 12,8 Prozent. Das Fertigstellungsvolumen neuer Büroflächen bleibt im Jahr 2010 äußerst gering (weniger als 2.000 m²). Daher wird der Leerstand zunächst weiter abnehmen.

Frankfurt

Flächenumsatz um ein Drittel gesunken, Nachfrage der Finanzbranche halbiert

Im Frankfurter Büromarktgebiet (inkl. Eschborn und Kaiserlei) wurden 2009 rund 350.000 m² Bürofläche umgesetzt und damit 31 Prozent weniger als im Vorjahr. Einen erheblichen Rückgang verzeichnete infolge der Finanzkrise erwartungsgemäß die Bankenbranche, deren Flächenumsatz sich im Vergleich zum Vorjahr halbierte (92.000 m² bzw. 26% Marktanteil). Trotz der schwierigen Wirtschaftssituation sind bisher Standortverlagerungen in preisgünstige Stadtrandlagen die Ausnahme geblieben. Stattdessen wurden vermehrt bestehende Mietverträge prolongiert, oft zu günstigeren Konditionen. Nachdem die Spitzenmiete im ersten Halbjahr 2009 um 3,00 €/m² nach unten korrigiert werden musste, hat sie sich in der zweiten Jahreshälfte stabilisiert und liegt aktuell bei 35,00 €/m². Der Flächenleerstand hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um 5 Prozent auf 1,62 Mio. m² erhöht (Leerstandsrate von 13,6%). Im Jahr 2010 werden voraussichtlich ca. 350.000 m² neuer Bürofläche fertig gestellt (2009: 260.000 m²). Infolgedessen werden die Leerstände weiterhin leicht ansteigen.

München

32 Prozent weniger Umsatz, Spitzenmiete 1,50 €/m² unter Vorjahreswert

Auf dem Münchener Büromarkt (inkl. Umland) sank der Flächenumsatz im Vergleich zu 2008 um 32 Prozent auf 525.000 m². Trotz des starken Rückgangs konnte die bayerische Landeshauptstadt unter den deutschen Büromarktzentren ihre Position als umsatzstärkster Standort behalten. Vom gesamten Flächenumsatz entfielen rund 499.000 m² auf Vermietungen und ca. 26.000 m² auf Eigennutzer-Transaktionen. Die Leerstandsrate hat sich aufgrund des gestiegenen Fertigstellungsvolumens und der schwächeren Nachfrage im vergangenen Jahr um 0,4 Prozentpunkte erhöht auf 8,6 Prozent (ca. 1.685.000 m²). Die Spitzenmiete ist auf 30,00 €/m² zurückgegangen und liegt damit 1,50 €/m² unter dem Vorjahreswert. Das Fertigstellungsvolumen neuer Büroflächen wird weiter zunehmen, jedoch nicht in der Größenordnung, wie dies während der letzten Krise der Fall war. Voraussichtlich werden im Jahr 2010 im Münchener Stadtgebiet ca. 250.000 m² Neubaufäche bezugsfertig, davon über die Hälfte spekulativ. Der Flächenzuwachs wird zu einer weiteren Erhöhung der Leerstände führen und damit weiter Druck auf die Mieten ausüben.

Stuttgart

Vermietungsmarkt in 2009 relativ stabil, Spitzenmiete auf 18,00 €/m² gesunken

Im Stuttgarter Marktgebiet (inkl. Leinfelden-Echterdingen) wurden 2009 ca. 168.000 m² Bürofläche umgesetzt. Das waren 8 Prozent weniger als im Vorjahr. Verglichen mit anderen Bürometropolen erwies sich der Stuttgarter Vermietungsmarkt damit als relativ stabil. Trotz der schwierigen wirtschaftlichen Situation in der Automobilindustrie konnte der 5-Jahresdurchschnitt beim Flächenumsatz sogar um 5 Prozent übertroffen werden. Die Spitzenmiete hat in der zweiten Jahreshälfte 2009 um 1,00 €/m² nachgegeben und liegt nun bei 18,00 €/m². Auch in den übrigen Teilmärkten ist ein Trend zu niedrigeren Mieten erkennbar. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Leerstandsrate um 0,4 Prozentpunkte gestiegen auf 6,5 Prozent zum Jahresende 2009. Insgesamt stehen ca. 479.000 m² Bürofläche zum kurzfristigen Bezug zur Verfügung. Hierbei handelt es sich überwiegend um ältere, schwer marktgängige Objekte. Das Fertigstellungsvolumen wird in 2010 leicht zunehmen, bleibt aber weiterhin überschaubar. Voraussichtlich kommen 2010 rund 50.000 m² neu auf den Markt (2009: ca. 30.000 m²). Einige Projekte wurden aufgrund mangelnder Vorvermietung zurückgestellt.

Marktzahlen

Bürospitzenmieten nach Lagen (€/m²/Monat)

	Lage	Q4 2005	Q4 2006	Q4 2007	Q4 2008	Q4 2009
Berlin	Beste	22,00	22,00	22,00	22,50	20,50
	Gute	14,00	14,00	16,00	16,00	16,00
	Mittlere	9,00	9,00	11,00	12,00	12,00
Dresden	Beste	9,80	10,00	10,00	10,00	11,00
	Gute	6,50	7,00	7,00	7,00	8,00
	Mittlere	5,00	5,00	5,50	5,50	5,50
Düsseldorf	Beste	20,50	21,50	22,00	23,50	22,50
	Gute	14,00	15,00	18,50	19,00	18,00
	Mittlere	11,00	11,00	12,00	12,00	12,00
Frankfurt	Beste	34,00	35,00	38,00	38,00	35,00
	Gute	22,00	23,00	25,00	26,00	23,50
	Mittlere	11,00	11,00	14,50	13,50	12,50
München *	Beste	28,00	29,50	30,00	31,50	30,00
	Gute	16,00	16,50	17,00	20,00	20,00
	Mittlere	11,00	11,00	11,00	12,00	12,00
Stuttgart	Beste	17,00	18,00	19,00	19,00	18,00
	Gute	13,00	14,00	15,00	15,00	14,50
	Mittlere	10,00	10,00	11,50	11,50	10,00

* die Mieten für München beziehen sich auf m² BGF (andere Standorte: Büromietfläche nach gif-Definition)

Leerstandsrate (in %, inkl. Untervermietungsleerstand)

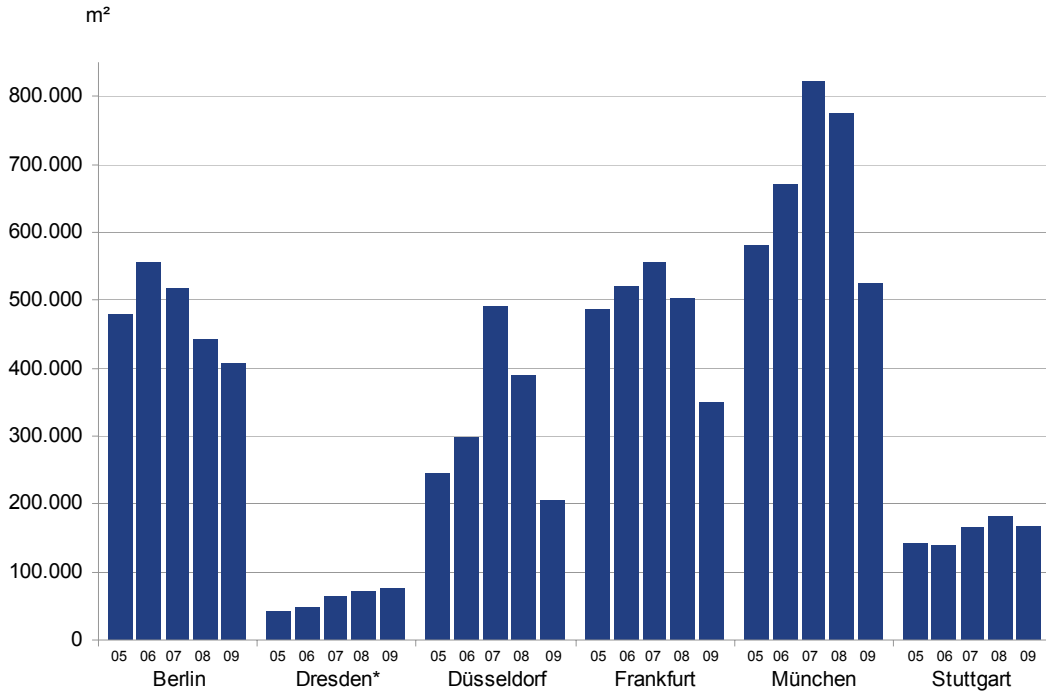
	Q4 2005	Q4 2006	Q4 2007	Q4 2008	Q4 2009
Berlin	9,5	9,1	8,2	7,7	7,7
Dresden	15,0	14,6	13,8	13,5	12,8
Düsseldorf	11,0	10,3	8,8	8,3	9,1
Frankfurt	17,6	16,7	13,8	13,2	13,6
München	10,3	9,1	8,6	8,2	8,6
Stuttgart	5,5	6,2	6,1	6,1	6,5

Flächenumsatz (m², inkl. Eigennutzer-Käufe)

	2005	2006	2007	2008	2009
Berlin	480.000	556.000	518.000	442.000	407.000
Dresden *	42.800	47.400	63.400	72.000	75.000
Düsseldorf	244.000	297.000	491.000	390.000	205.000
Frankfurt	485.000	519.000	556.000	504.000	349.800
München	580.000	670.000	822.000	775.000	525.000
Stuttgart	142.000	140.000	165.000	182.000	168.000

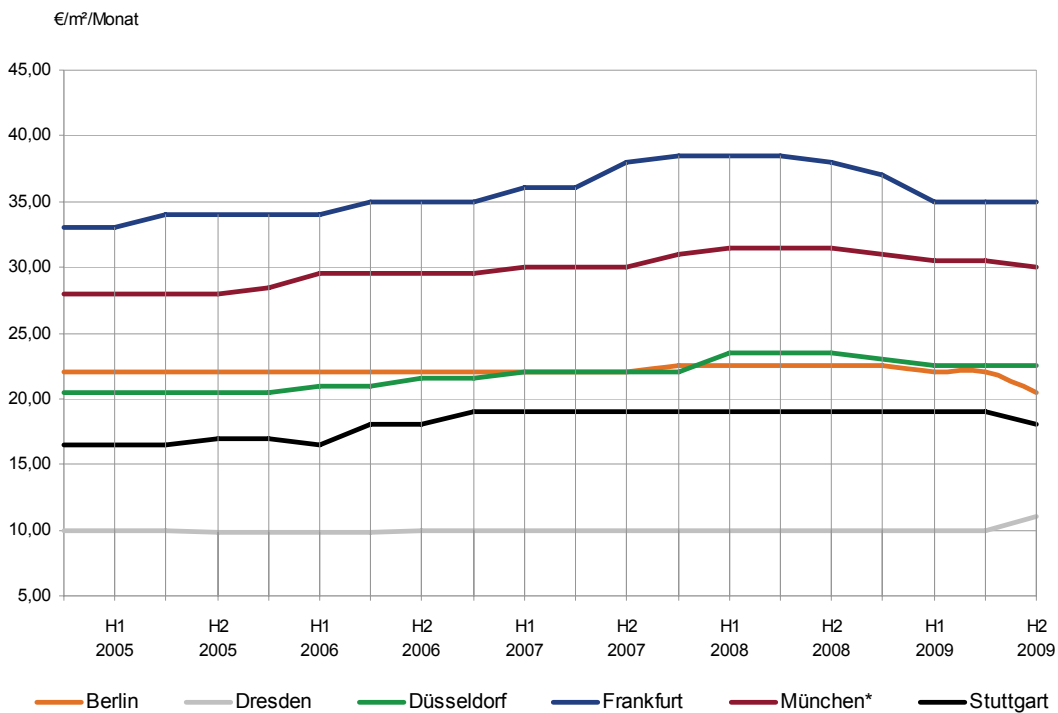
* ohne Eigennutzer

Büroflächenumsatz 2005 bis 2009



*ohne Eigennutzer

Spitzenmiete im Städtevergleich 2005 bis 2009



* die Mieten für München beziehen sich auf m² BGF (andere Standorte: Büromietfläche nach gif-Definition)

Kontakt

Berlin

Dr. Lübke GmbH
Zimmerstraße 23
10969 Berlin
Tel. +49 30 443371-0

Dresden

Dr. Lübke GmbH
Könneritzstraße 31
01067 Dresden
Tel: +49 351 49284-0

Düsseldorf

Dr. Lübke GmbH
Graf-Adolf-Platz 12
40213 Düsseldorf
Tel. +49 211 16700-0

Frankfurt

Dr. Lübke GmbH
Baseler Straße 10
60329 Frankfurt
Tel. +49 69 9999 13-00

München

Dr. Lübke GmbH
Nymphenburger Straße 1
80335 München
Tel. +49 89 551906-0

Stuttgart

Dr. Lübke GmbH
Bolzstraße 3
70173 Stuttgart
Tel. +49 711 2146-0

Der vorliegende Marktbericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Eine Garantie für die Richtigkeit und Zuverlässigkeit der Aussagen, auch in der Zukunft, ist damit nicht verbunden. Die veröffentlichten Daten dienen allein allgemein-informativen Zwecken, stellen keine Empfehlung für konkrete Anlage- oder Transaktionsentscheidungen dar und können keinesfalls ein qualifiziertes Beratungsgespräch ersetzen. Eine Haftung, die aus der Verwendung der Daten resultiert, wird nicht übernommen. Eine Weiterverwendung der Daten ist nur mit unserer vorherigen Zustimmung gestattet.

ONCOR INTERNATIONAL

**dr Lübke**

Makler & Consultants

www.dr-luebke.com