

# B

## 1. Halbjahr 2010 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](http://www.dr-luebke.com)

## Berlin

### **3,1 Prozent mehr Flächenumsatz, Spitzenmiete seit Ende 2009 stabil**

In der Bundeshauptstadt wurden im 1. Halbjahr 2010 ca. 198.000 m<sup>2</sup> Bürofläche umgesetzt. Gegenüber dem 1. Halbjahr 2009 ist dies eine leichte Steigerung um 3,1 Prozent. Vom gesamten Flächenumsatz entfallen ca. 176.000 m<sup>2</sup> auf Vermietungen und 22.000 m<sup>2</sup> auf Eigennutzer-Transaktionen. Zur Zeit stehen rund 1.405.000 m<sup>2</sup> Bürofläche zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung (Leerstandsrate 7,6%). Zahlreiche Neubauprojekte wurden aufgrund der aktuellen Marktlage und der schwierigen Finanzierungssituation vorerst zurückgestellt. Daher bleibt das Fertigstellungsvolumen überschaubar. Voraussichtlich werden im Jahr 2010 rund 120.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertig gestellt. 2011 werden ca. 100.000 m<sup>2</sup> bezugsfertig. Davon ist etwa die Hälfte vermietet. Die Spitzenmiete, die im vergangenen Jahr um 2,00 €/m<sup>2</sup> zurückgegangen ist, hält sich seit Jahresende 2009 stabil bei 20,50 €/m<sup>2</sup>. Auch innerhalb der Teilmärkte sind die Mietpreisspannen im Berichtszeitraum weitgehend unverändert geblieben.

## Düsseldorf

### **135 Prozent Umsatzplus, Spitzenmiete auf 23,00 €/m<sup>2</sup> gestiegen, höherer Leerstand**

Im Düsseldorfer Büromarktgebiet (inkl. Ratingen und Neuss) wurden im 1. Halbjahr 2010 ca. 219.000 m<sup>2</sup> Bürofläche umgesetzt, davon ca. 204.000 m<sup>2</sup> innerhalb des Stadtgebietes. Damit wurde bereits in der ersten Jahreshälfte ein 7 Prozent höherer Flächenumsatz erzielt als im gesamten Jahr 2009. Dazu hat maßgeblich die Großanmietung von 90.000 m<sup>2</sup> durch Vodafone beigetragen, die allein 41 Prozent der gesamten Halbjahressumme ausmacht. Aber auch im Segment der kleinen und mittelgroßen Flächen hat sich die Nachfrage deutlich belebt. Die erzielbare Spitzenmiete ist seit Jahresende 2009 um 50 Cent/m<sup>2</sup> gestiegen und liegt nun bei 23,00 €/m<sup>2</sup>. Größere Projektfertigstellungen und umfangreiche Flächenaufgaben haben dazu geführt, dass die Leerstände weiter gestiegen sind. Zur Zeit stehen im Düsseldorfer Büromarktgebiet ca. 960.000 m<sup>2</sup> zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung (Leerstandsrate 10,8%). Im Jahr 2010 werden insgesamt 158.000 m<sup>2</sup> neue Büromietflächen bezugsfertig. Diese sind zu 70 Prozent vermietet. Durch die daraus resultierenden Umzüge werden vor allem in Bestandsgebäuden die Leerstände weiter steigen.

## Dresden

### **27 Prozent Umsatzplus, kontinuierlicher Leerstandsabbau, stabile Spitzenmiete**

In Dresden wurden in der ersten Jahreshälfte rund 37.000 m<sup>2</sup> Bürofläche umgesetzt. Das sind 27 Prozent mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Davon entfielen ca. 33.000 m<sup>2</sup> auf Vermietungen und 4.000 m<sup>2</sup> auf den Verkauf eines Sanierungsobjekts an Eigennutzer. Der reine Vermietungsumsatz erhöhte sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2009 um 13 Prozent. Fast ein Drittel des gesamten Vermietungsumsatzes (10.000 m<sup>2</sup>) entfiel auf die Großanmietung durch die Landeshauptstadt Dresden im World Trade Center. Dagegen ist der Flächenumsatz im kleinteiligen Segment bis 500 m<sup>2</sup> im Jahresvergleich gesunken. Der Leerstand hat sich im 1. Halbjahr nochmals leicht reduziert auf ca. 308.000 m<sup>2</sup> (Leerstandsrate 12,6%). Aufgrund der geringen Neubauproduktion wird sich der Leerstand weiter abbauen. Im laufenden Jahr werden nur ca. 4.100 m<sup>2</sup> bezugsfertig. 2011 kommen ca. 4.200 m<sup>2</sup> auf den Markt. Die Spitzenmiete liegt unverändert bei 10,00 €/m<sup>2</sup>.

## Frankfurt

### **EZB-Projekt dominiert den Flächenumsatz, Spitzenmiete gesunken, wachsender Leerstand**

In der ersten Jahreshälfte wurden im Frankfurter Büromarkt (inkl. Eschborn und Kaiserlei) rund 236.000 m<sup>2</sup> Bürofläche umgesetzt. Fast die Hälfte davon (ca. 104.000 m<sup>2</sup> bzw. 44 Prozent Anteil) entfiel auf das Eigennutzerprojekt der Europäischen Zentralbank, dessen Grundstein am 19. Mai gelegt wurde. Der reine Vermietungsumsatz belief sich auf ca. 132.000 m<sup>2</sup> und blieb trotz einer spürbaren Erholung der Gesamtwirtschaft auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Die Spitzenmiete hat in den letzten Monaten nochmals nachgegeben und steht aktuell bei 34,00 €/m<sup>2</sup>. Aufgrund der Fertigstellung einiger Projekte und der zurückhaltenden Flächennachfrage ist der Leerstand erwartungsgemäß leicht angestiegen. Aktuell stehen in Frankfurt ca. 1.640.000 m<sup>2</sup> leer (13,9%). Voraussichtlich kommen in der zweiten Jahreshälfte mehr als 300.000 m<sup>2</sup> neuer Bürofläche auf den Markt. Infolgedessen wird sich der Leerstand zunächst weiter erhöhen. Da die neu entstehenden Flächen bereits zu 80 Prozent vermietet sind, werden sich die Leerstände überwiegend auf die frei werdenden älteren Objekte verteilen. Ab 2011 wird das Neubauvolumen wieder abnehmen.

## München

### **Stabiler Flächenumsatz, Spitzenmiete auf 29,50 €/m<sup>2</sup> gefallen, Leerstand gestiegen**

Im Münchner Marktgebiet wurden im Berichtszeitraum ca. 256.000 m<sup>2</sup> Bürofläche umgesetzt. Dies entspricht etwa dem Ergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraums (-2,3%), liegt aber deutlich unter dem Niveau der Boomjahre. Der 5-Jahresdurchschnitt (1. Halbjahre 2005 – 2009) wird um 21 Prozent unterschritten. Vom gesamten Flächenumsatz entfallen rund 252.000 m<sup>2</sup> auf Vermietungen und ca. 4.000 m<sup>2</sup> auf Eigennutzer-Transaktionen. Die Leerstandsrate hat sich gegenüber dem Jahresende 2009 um 0,2 Prozentpunkte erhöht auf 8,8 Prozent im Juni 2010. Insgesamt stehen im Marktgebiet rund 1.750.000 m<sup>2</sup> Bürofläche kurzfristig zur Verfügung. Die Spitzenmiete ist im Berichtszeitraum um 50 Cent zurückgegangen und steht nun bei 29,50 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Juni 2009 ist sie um 1,50 €/m<sup>2</sup> niedriger geworden. Voraussichtlich werden im Jahr 2010 im Münchner Marktgebiet ca. 250.000 m<sup>2</sup> Bürofläche bezugsfertig, davon mehr als die Hälfte spekulativ. Daher wird sich der Flächenleerstand bis zum Jahresende weiter erhöhen. Ab 2011 wird das Fertigstellungsvolumen allmählich zurückgehen (voraussichtlich ca. 170.000 m<sup>2</sup> Bürofläche).

## Stuttgart

### **18,9 Prozent weniger Flächenumsatz, Spitzenmiete auf 17,50 €/m<sup>2</sup> gesunken, mehr Leerstand**

Am Stuttgarter Büromarkt (inkl. Leinfelden-Echterdingen) wurden im 1. Halbjahr 2010 rund 65.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet. Dies ist der niedrigste Halbjahresumsatz seit 2006. Gegenüber dem 1. Halbjahr 2009 ist der Flächenumsatz um 18,9 Prozent zurückgegangen. Das schwache Umsatzergebnis ist vor allem auf das Fehlen von großflächigen Mietvertragsabschlüssen zurückzuführen. Insgesamt gab es nur vier Anmietungen mit Flächengrößen über 3.000 m<sup>2</sup>. Nach wie vor werden bevorzugt Innenstadtlagen nachgefragt. Da sich die Mietinteressenten bei der Anmietung teurer Flächen in Projekten und Neubauten zurückhalten, hat die Spitzenmiete im 1. Halbjahr 2010 nochmals um 50 Cent/m<sup>2</sup> nachgegeben und steht aktuell bei 17,50 €/m<sup>2</sup>. Der Flächenleerstand hat sich leicht erhöht von 479.000 m<sup>2</sup> zum Jahresende 2009 auf 487.000 m<sup>2</sup> Ende Juni 2010 (Leerstandsrate 6,6%). Nach unseren Recherchen werden im Jahr 2010 insgesamt ca. 40.000 m<sup>2</sup> neuer Büroflächen fertig gestellt. Davon sind ca. 14.000 im Humboldt Carré bereits bezugsfertig. Das Fertigstellungsvolumen in 2011 beläuft sich voraussichtlich auf rund 60.000 m<sup>2</sup>.

## Marktzahlen

### Bürospitzenmieten nach Lage-Qualitäten (€/m<sup>2</sup>/Monat)

	Lage	H2 2006	H2 2007	H2 2008	H2 2009	H1 2010
Berlin	Beste	22,00	22,00	22,50	20,50	20,50
	Gute	14,00	16,00	16,00	16,00	16,00
	Mittlere	9,00	11,00	12,00	12,00	12,00
Dresden	Beste	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
	Gute	7,00	7,00	7,00	8,00	8,00
	Mittlere	5,00	5,50	5,50	5,50	5,50
Düsseldorf	Beste	21,50	22,00	23,50	22,50	23,00
	Gute	15,00	18,50	19,00	18,00	18,50
	Mittlere	11,00	12,00	12,00	12,00	12,50
Frankfurt	Beste	35,00	38,00	38,00	35,00	34,00
	Gute	23,00	25,00	26,00	23,50	21,00
	Mittlere	11,00	14,50	13,50	12,50	12,50
München *	Beste	29,50	30,00	31,50	30,00	29,50
	Gute	16,50	17,00	20,00	20,00	20,00
	Mittlere	11,00	11,00	12,00	12,00	12,00
Stuttgart	Beste	18,00	19,00	19,00	18,00	17,50
	Gute	14,00	15,00	15,00	14,50	14,50
	Mittlere	10,00	11,50	11,50	10,00	10,00

\* die Mieten für München beziehen sich auf m<sup>2</sup> BGF (andere Standorte: Büromietfläche nach gif-Definition)

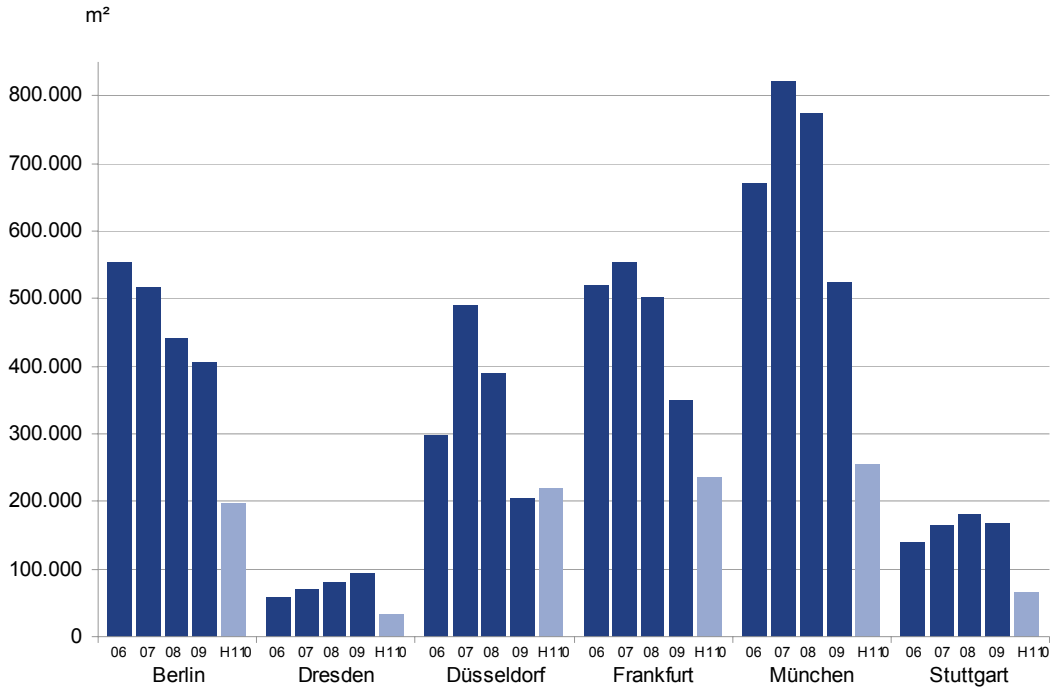
### Leerstandsrate (in %, inkl. Untervermietungsleerstand)

	H2 2006	H2 2007	H2 2008	H2 2009	H1 2010
Berlin	9,1	8,2	7,7	7,7	7,6%
Dresden	14,6	13,8	13,5	12,8	12,6%
Düsseldorf	10,3	8,8	8,3	9,1	10,8%
Frankfurt	16,7	13,8	13,2	13,6	13,9%
München	9,1	8,6	8,2	8,6	8,8%
Stuttgart	6,2	6,1	6,1	6,5	6,6%

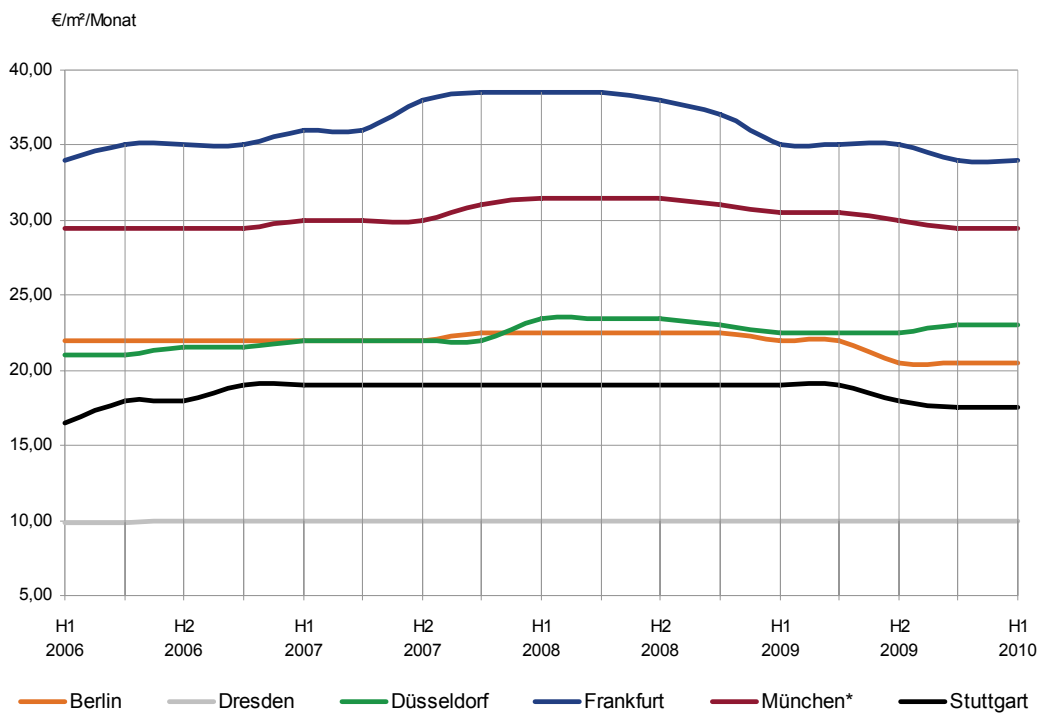
### Flächenumsatz (m<sup>2</sup>, inkl. Eigennutzerkäufen und -projekten)

	2006	2007	2008	2009	H1 2010
Berlin	556.000	518.000	442.000	407.000	198.000
Dresden	58.000	70.600	79.400	95.500	37.000
Düsseldorf	297.000	491.000	390.000	205.000	219.000
Frankfurt	519.000	556.000	504.000	349.800	236.000
München	670.000	822.000	775.000	525.000	256.000
Stuttgart	140.000	165.000	182.000	168.000	65.000

**Büroflächenumsatz 2006 bis 1. Halbjahr 2010 (inkl. Eigennutzerkäufen und -projekten)**



**Spitzenmiete im Städtevergleich 2006 bis 1. Halbjahr 2010**



\* 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

## Research

Dr. Lübke GmbH  
Martina Block  
Baseler Straße 10  
60329 Frankfurt  
Tel. +49 69 9999 14-43

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](http://www.dr-luebke.com)