TOP-7-BÜROMÄRKTE Q3/2020

PRESSEKONTAKT:

Frau Corinna Fühner

Telefon: +49 (0)40 / 350 80 2-588

E-Mail: presse@germanpropertypartners.de

PRESSEMITTEILUNG

**büromarkt leidet weiter unter Lockdown-folgen**

 ****

**1. Oktober 2020,** **Hamburg.** Die Corona-Pandemie hat den Büromarkt weiterhin fest im Griff. Nachdem der Büroflächenumsatz an den deutschen Top-7-Standorten bereits im 1. (-25 %) und 2. Quartal (-35 %) deutlich unter dem Vorjahresniveau lag, betrug der Rückgang zum Ende des 3. Quartals 2020 41 %. Der Flächenumsatz in Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München belief sich auf 1,73 Mio. m². Dies geht aus aktuellen Zahlen von German Property Partners (GPP) hervor.

**Belebung mündet noch nicht in mietverträgen**

Die Marktaktivität nahm im 3. Quartal langsam wieder Fahrt auf, wenngleich sie sich noch nicht im Flächenumsatz widerspiegelt. Grund dafür ist, dass sich viele Anmietungsprozesse verzögern. Alle sieben Standorte verbuchten einen deutlichen Rückgang des Flächenumsatzes. **Oliver Schön, Sprecher von German Property Partners (GPP)**: *„Die Verunsicherung seitens einiger Unternehmen ist momentan sehr groß. Insbesondere Firmen aus industriellen und technischen Branchen stellen Anmietungsentscheidungen zurück oder erwägen Flächenreduzierungen.“*

**Niedriger Leerstand und stagnierende Mieten**

Das durch die Pandemie geprägte Marktgeschehen hat bisher noch wenig Auswirkungen auf den Leerstand. So erhöhte sich die Top-7-Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr nur leicht von 3,0 % auf 3,2 %. Lediglich in Düsseldorf sank sie noch von 7,3 auf 6,8 %. **GPP-Sprecher Oliver Schön**: *„Wie sich der Leerstand in den kommenden Monaten entwickeln wird, bleibt abzuwarten. Dieser hängt vielerorts davon ab, ob und welche Auswirkungen die Pandemie auf einzelne Branchen hat. Unternehmen, deren Mitarbeiter häufiger im Homeoffice arbeiten oder die von der Pandemie stärker betroffen sind, denken nun vermehrt über die Einsparung von Büroflächen nach. Dieser Trend wird uns in den nächsten Monaten weiter begleiten. Nach der zuletzt historisch niedrigen Leerstandsquote wird es künftig mehr Optionen für Nutzer geben.“*

Durch einige Großabschlüsse in Neubau-Projekten und hochpreisigen Objekten im 1. Quartal liegen die Büromieten auf einem nach wie vor sehr hohen Niveau. Mit wenigen Ausnahmen stiegen an den Top-7-Standorten die Spitzen- und Durchschnittsmieten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sogar an. Allerdings zeigt sich im direkten Vergleich des 3. Quartals mit dem 1. und 2. Quartal 2020, dass das Wachstum der Spitzen- und Durchschnittsmieten an allen Standorten nahezu zum Erliegen gekommen ist.

**Prognose: Verhaltene Nachfrage und historisches Umsatztief**

Das Fertigstellungsvolumen schätzt GPP für die Jahre 2020 und 2021 auf 3,22 Mio. m², verteilt auf 250 Projekte. Der Jahresumsatz mit Büroflächen wird angesichts der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf einige Branchen weit unter dem der Vorjahre liegen. **Oliver Schön**: *„Wir rechnen an den Top-7-Standorten für 2020 mit einem Flächenumsatz von rund 2,5 Millionen Quadratmetern. Dies ist der zweitniedrigste Wert seit der Finanzkrise 2009. Die Nachfrage nach Büroflächen wird auch in den nächsten Monaten verhalten sein.“*

**Top bekannte Abschlüsse über 10.000 m² | Top-7-Standorte | 1.-3. Quartal 2020**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Stadt** | **Projekt/Objekt** | **Mieter/Eigennutzer** | **Mietfläche** (ca. m²) |
| 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 | „QUADRA“, Lina-Bommer-Weg 9-11  | AOK Rheinland / Hamburg | 18.000 |
| FFM | „FOUR T1“, Große Gallusstraße 10-14 | DekaBank | 16.000 |
| FFM | „FOUR T1“, Große Gallusstraße 10-14 | Freshfields Bruckhaus Deringer | 14.595 |
| STU | Nauheimer Straße 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 |

Deals aus diesem Berichtsquartal sind grau hinterlegt. Quelle: German Property Partners (GPP)

**Top-7-Standorte | 1.-3. Quartal 2020**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **HAM** | **BER** | **DUS** | **CGN** | **FFM** | **STU** | **MUC** | **TOP-7** |
| **Flächenumsatz**in m² | 250.000 | 409.000 | 195.700 | 145.000 | 221.000 | 98.000 | 413.500 | **1.732.200** |
| **Veränderung**ggü. Vorjahrin % | -43 | -45 | -44 | -29 | -41 | -62 | -28 | **-41** |
| **Spitzenmiete**in €/m²/Monat | 30,50 | 39,00 | 28,50 | 26,00 | 45,00 | 25,50 | 38,50 | **-** |
| **Durchschnittsmiete** in €/m²/Monat | 17,30 | 29,00 | 16,85 | 15,00 | 21,60 | 16,40 | 22,50 | **-** |
| **Büroflächenbestand** in Mio. m² | 13,87 | 19,82 | 7,24 | 7,92 | 11,59 | 8,08 | 23,30 | **91,82** |
| **Leerstand**in m² | 463.500 | 290.000 | 489.400 | 210.000 | 881.600 | 166.000 | 420.000 | **2.920.500** |
| **Leerstandsrate**in % | 3,3 | 1,5 | 6,8 | 2,7 | 7,6 | 2,1 | 1,8 | **3,2** |
| **Fertigstellungen****2020 + 2021** in m² | 261.000 | 999.500 | 282.000 | 150.000 | 516.400 | 310.900 | 700.000 | **3.220.000** |
| **Vorvermietungsquote 2020 + 2021** in % | 80 | 63 | 80 | 73 | 63 | 78 | 70 | **69** |

 Quelle: German Property Partners (GPP)

**ÜBER GERMAN PROPERTY PARTNERS (GPP)**

[German Property Partners](https://www.germanpropertypartners.de/de/) (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 GPP deutschlandweit rund 452.800 m² Gewerbefläche und betreute ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 2,14 Mrd. €.