



25. Juli 2016

## Management Summary

- An den wichtigsten deutschen Bürohochburgen konnten die Mietmärkte in den vergangenen Jahren zwar nicht mit den rekordverwöhnten Investmentmärkten mithalten, zeigen jedoch seit geraumer Zeit eine sehr gute Entwicklung. Die Leerstände an den A-Standorten Berlin, München, Hamburg, Frankfurt und Düsseldorf gingen deutlich zurück und die Spitzenmieten stiegen.
- Die solide, aber nicht außergewöhnliche Vermietungsleistung der vergangenen fünf Jahre kann den Leerstandsabbau allein nicht erklären. Auch auf der Angebotsseite kann nicht von einer ausgeprägten Zurückhaltung bei der Bautätigkeit gesprochen werden. Erst in der Nettobetrachtung – also durch den Abzug von ehemaligen Büroflächen, die durch Umwandlung in andere Nutzungsarten oder Abriss dem Markt nicht mehr zur Verfügung stehen – wird der Hauptgrund für die positive Entwicklung am Mietmarkt deutlich. In den den vergangenen fünf Jahren sind auf diese Weise in den fünf Bürohochburgen mehr als 2,4 Mio. m<sup>2</sup> ehemaliger Büroflächen vom Markt verschwunden.
- Besonders ausgeprägt war dieses Phänomen in Frankfurt. Dort lag die Relation zwischen Nettoflächenzuwachs und Fertigstellungen (jeweils in m<sup>2</sup>) bei nur 15%. Ähnlich niedrig war die Relation in den vergangenen Jahren in München (28%). In Hamburg (42%) und Düsseldorf (47%) war das Verhältnis deutlich höher. Den höchsten Wert unter den Top 5-Büromärkten wies Berlin mit 54% auf.
- Es ist abzusehen, dass sich dieser Trend nicht lange fortsetzen dürfte. Denn auch wenn die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in den wichtigsten Großstädten anhalten dürfte, hat sich der Leerstand bei Büroimmobilien mittlerweile soweit verringert, dass das Potenzial für Umwandlungen alter nicht mehr marktgängiger Büroflächen deutlich gesunken sein dürfte. Daher ist zu erwarten, dass selbst bei unveränderter Bautätigkeit der Flächenzuwachs in den kommenden Jahren wieder steigen sollte, wodurch der Leerstandsabbau gebremst werden wird.

## Ansprechpartner

Gunnar Meyke: Tel. -5802; E-Mail: [gunnar.meyke@deka.de](mailto:gunnar.meyke@deka.de)

Andreas Wellstein: Tel. -3850; E-Mail: [andreas.wellstein@deka.de](mailto:andreas.wellstein@deka.de)

Mit Unterstützung von

Jennifer Exius: Tel. -2136; E-Mail: [jennifer.exius@deka.de](mailto:jennifer.exius@deka.de)

**Internet:** <https://deka.de/deka-gruppe/research>

**Impressum:** <https://deka.de/deka-gruppe/impressum>

## Rechtliche Hinweise:

Diese Informationen inklusive Einschätzungen wurden von der DekaBank nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Empfängers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für eine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht. Auch eine Übersendung dieser Information stellt kein Angebot, Einladung oder Empfehlung dar. Diese Information ersetzt nicht eine (Rechts-, Steuer- und / oder Finanz-) Beratung. Jeder Empfänger sollte eine eigene unabhängige Beurteilung, eine eigene Einschätzung und Entscheidung vornehmen. Insbesondere wird jeder Empfänger aufgefordert, eine unabhängige Prüfung vorzunehmen und/oder sich unabhängig fachlich beraten zu lassen und seine eigenen Schlussfolgerungen im Hinblick auf wirtschaftliche Vorteile und Risiken unter Berücksichtigung der rechtlichen, regulatorischen, finanziellen, steuerlichen und bilanziellen Aspekte zu ziehen. Es handelt sich bei dieser Information um unsere im Zeitpunkt der Veröffentlichung aktuellen Einschätzungen. Die Einschätzungen können sich jederzeit ohne Ankündigung ändern. Die hier abgegebenen Einschätzungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen und stammen oder beruhen (teilweise) aus von uns nicht überprüfbaren, allgemein zugänglichen Quellen. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der gemachten Angaben und Einschätzungen, einschließlich etwaiger rechtlichen Ausführungen, ist ausgeschlossen. Diese Information inklusive Einschätzungen dürfen weder in Auszügen noch als Ganzes ohne schriftliche Genehmigung durch die DekaBank vervielfältigt oder an andere Personen weitergegeben werden.



25. Juli 2016

## 1. Mietmärkte der Top 5 im Überblick

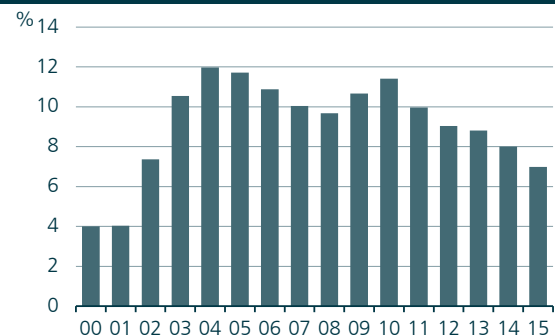
An den wichtigsten deutschen Bürohochburgen konnten die Mietmärkte in den vergangenen Jahren zwar nicht mit den rekordverwöhnten Investmentmärkten mithalten, zeigen jedoch seit geraumer Zeit eine sehr gute Entwicklung. Die Leerstandsquote sank seit Ende 2010 von 11,4% innerhalb von fünf Jahren auf 7,0% (jeweils der anhand des Flächenbestands gewichtete Mittelwert der fünf größten Standorte Berlin, München, Hamburg, Frankfurt und Düsseldorf). Im selben Zeitraum stieg die Spitzenmiete um insgesamt rund 15% – also um knapp 3% pro Jahr – an. Im Folgenden wird untersucht, welche Teilmärkte dieser fünf Standorte besonders stark profitiert haben und welche nicht oder nur gering an dieser Entwicklung partizipieren konnten.

Zuvor soll aber beim Blick auf das Aggregat der fünf größten Bürohochburgen geklärt werden, ob die Entwicklung der vergangenen Jahre eher nachfrage- oder angebotsgetrieben war. Der aussagekräftigste Indikator für die Nachfrage nach Büroflächen ist die Nettoabsorption, die gleichbedeutend ist mit der Differenz der insgesamt vermieteten Bürofläche zwischen zwei Zeitpunkten, üblicherweise verwendet man Daten zum Jahresende. Der Blick in die Daten zeigt, dass 2011 ein außergewöhnlich gutes Jahr war, knapp 1,3 Mio. m<sup>2</sup> wurden zusätzlich vermietet. Seitdem ist ein leichter Abwärtstrend zu beobachten. Insgesamt lieferten die vergangenen fünf Jahre mit durchschnittlich knapp 785.000 m<sup>2</sup> pro Jahr eine gute Vermietungsleistung, stellen aber kein außergewöhnlich gutes Ergebnis dar, durch das der Leerstandsabbau allein erklärt werden könnte.

In diesem Fall liegt die Vermutung nahe, dass die Angebotsseite durch eine deutliche Zurückhaltung bei der Bautätigkeit maßgeblich zur Reduktion des Leerstands beigetragen hat. Zwar lagen die Flächenfertigstellungen seit 2011 mit gut 760.000 m<sup>2</sup> pro Jahr in den fünf Städten unterhalb der Werte der Vorjahre, allerdings ist der Unterschied beispielsweise gegenüber den vorangegangenen fünf Jahren (Ø 890.000 m<sup>2</sup> p.a.) relativ gering, sodass nicht von einer ausgeprägten Zurückhaltung bei der Bautätigkeit gesprochen werden kann. Erst in der Nettobetrachtung – also durch den Abzug von ehemaligen Büroflächen, die durch Umwandlung in andere Nutzungsarten oder Abriss dem Markt nicht mehr zur Verfügung stehen – wird der Hauptgrund für die positive Entwicklung am Mietmarkt deutlich. Der Nettoflächenzugang lag in den vergangenen Jahren bei durchschnittlich 280.000 m<sup>2</sup> pro Jahr und damit nur etwa halb so hoch wie in den fünf Jahren zuvor. Insbesondere in den Jahren 2013 und 2015 wuchs der Flächen-

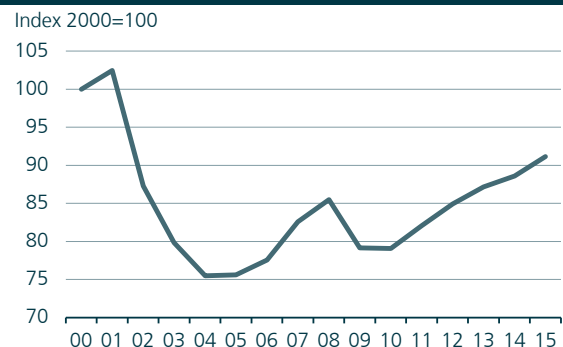
bestand kaum. Zugespielt könnte das Motto der vergangenen Jahre somit gelautet haben: „Erst die Abrissbirne, dann der Baukran.“

### Leerstandsquote Top 5-Büromärkte\*



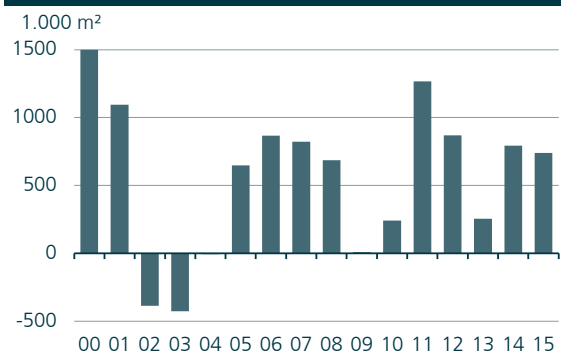
Quelle: PMA, DekaBank; \*bestandsgewichteter Mittelwert

### Spitzenmiete Top 5-Büromärkte\*



Quelle: PMA, DekaBank; \*bestandsgewichteter Mittelwert

### Flächenabsorption Top 5-Büromärkte

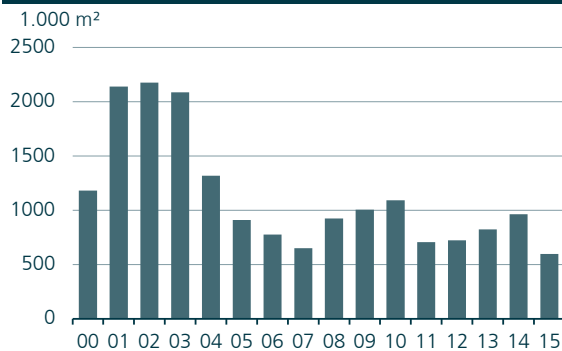


Quelle: PMA, DekaBank



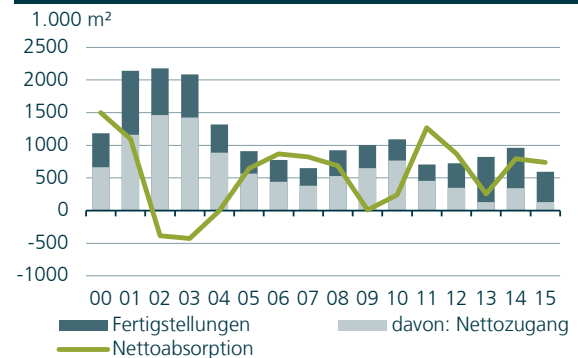
25. Juli 2016

### Fertigstellungen Top 5-Büromärkte



Quelle: PMA, DekaBank

### Flächenangebot und -nachfrage Top 5-Büromärkte



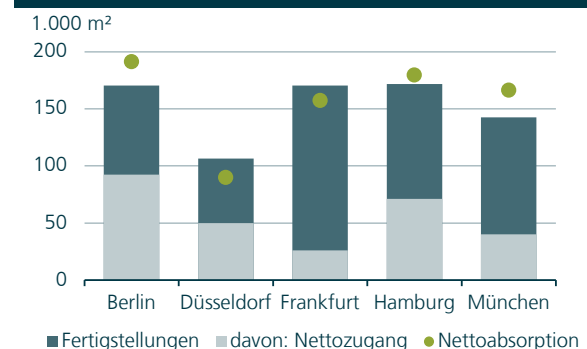
Quelle: PMA, DekaBank

Stellt man Nachfrage und Angebot einander gegenüber, so ist erkennbar, dass die Nettoabsorption die Fertigstellungen in den vergangenen fünf Jahren nur um knapp 23.000 m² pro Jahr übertroffen hat. Dies hätte nicht für einen nennenswerten Leerstandsabbau gesorgt. Ausschlaggebend dürfte vielmehr das Verschwinden von mehr als 2,4 Mio. m² ehemaliger Büroflächen im selben Zeitraum in den fünf Bürohochburgen gewesen sein.

Besonders ausgeprägt war dieses Phänomen in Frankfurt. Dort wurden in den vergangenen fünf Jahren durchschnittlich 170.000 m² p.a. fertiggestellt. Dem standen 144.000 m² Büroflächen gegenüber, die pro Jahr vom Markt verschwanden. Anders ausgedrückt, lag die Relation zwischen dem Nettoflächenzuwachs und den Fertigstellungen (jeweils in m²) in Frankfurt bei nur 15%. Ähnlich niedrig war die Relation in den vergangenen Jahren in München (28%). In Hamburg (42%) und Düsseldorf (47%) war das Verhältnis deutlich höher. Den höchsten Wert unter den Top 5-Büromärkten wies Berlin mit 54% auf.

Allerdings ist abzusehen, dass sich dieser Trend nicht lange fortsetzen dürfte. Denn auch wenn die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in den wichtigsten Großstädten anhalten dürfte, hat sich der Leerstand bei Büroimmobilien mittlerweile soweit verringert, dass das Potenzial für Umwandlungen alter nicht mehr marktgängiger Büroflächen deutlich gesunken sein dürfte. Daher ist zu erwarten, dass selbst bei unveränderter Bautätigkeit der Flächenzuwachs in den kommenden Jahren wieder steigen sollte, wodurch der Leerstandsabbau gebremst werden wird.

### Flächenangebot und -nachfrage 2011-2015 (Ø p.a.)



Quelle: PMA, DekaBank

## 2. Teilmärkte

### Berlin

Der Büroflächenbestand in der Bundeshauptstadt beläuft sich auf 17,6 Mio. m². Im Gegensatz zu München und Frankfurt befindet sich das gesamte Marktgebiet innerhalb der Stadtgrenze. 2,7 Mio. m² bzw. 15% des Bestandes entfallen auf die Top-Lagen Mitte 1a (Dorotheenstadt, Friedrichstadt), Potsdamer/Leipziger Platz und den Kurfürstendamm in der City West zwischen Gedächtniskirche und Olivaer Platz. Neuere Büroteilmärkte haben sich rund um den Hauptbahnhof (Europacity) sowie im Gebiet Mediapree in Friedrichshain etabliert. Büroteilmärkte außerhalb des S-Bahn-Rings spielen mit Ausnahme von Adlershof nur eine geringe Rolle.



25. Juli 2016

Die Bundesregierung und mit ihr verbundene Dienstleistungen wie Botschaften, Verbände oder Lobbyisten spielen traditionell eine wichtige Rolle bei der Nachfrage. Einen sehr starken Bedeutungszuwachs hat der TMT-Sektor erfahren, insbesondere die Kreativitätswirtschaft mit 2014/15 gut einem Fünftel der Nachfrage. Berlin gilt als Hotspot für IT Start-up-Unternehmen. Als weiterer Schwerpunkt hat sich die Biotechnologie in der regionalen Wirtschaft verankert. Handel und Industrie sowie unternehmensnahe Dienstleister waren 2014/15 für rund die Hälfte des Flächenumsatzes verantwortlich.

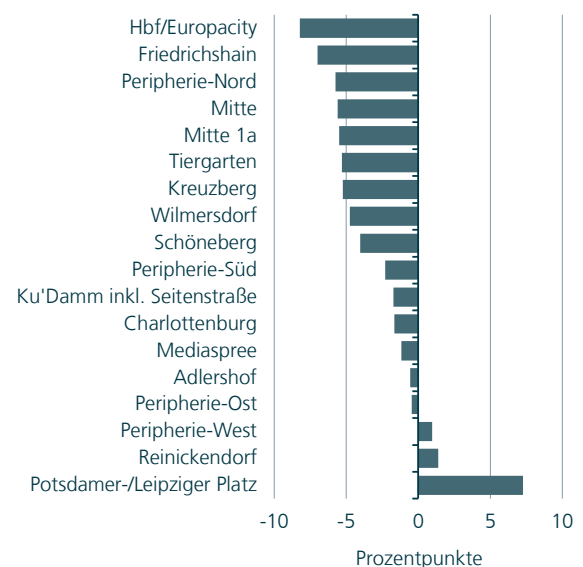
Der Leerstand ging dank des moderaten Neubauvolumens bis zum ersten Quartal 2016 zurück auf 5,0%, den niedrigsten Wert seit zwanzig Jahren. Insbesondere in den Cityrandlagen hat das Angebot spürbar abgenommen. Friedrichshain, Kreuzberg und Mitte sind bei Start-up-Unternehmen aufgrund ihrer Fühlungsvorteile und der architektonischen Gegebenheiten (Lofts etc.) sehr beliebt. Der Teilmarkt Hauptbahnhof/Europacity verzeichnete, gemessen an der Veränderung der Leerstandsquote, den stärksten Leerstandsabbau seit 2010. Der Leerstandszuwachs am Potsdamer Platz lässt sich auf Umzüge einiger großflächiger Mieter zurückführen.

In Berlin ist die Differenz zwischen Neubaufertigstellung und Nettozugang deutlich geringer als in Frankfurt, Hamburg oder München. Folglich kommt der Umnutzung von älteren Büroflächen eine auch im Vergleich zum Bestand geringere Bedeutung zu. In den vergangenen fünf Jahren wurden 850.000 m<sup>2</sup> fertig gestellt, wovon 450.000 m<sup>2</sup> in den Bestandszuwachs einfließen. Das Neubauvolumen bleibt mittelfristig moderat, verglichen z.B. mit der Boomphase 1995 bis 2005. Vor dem Hintergrund einer deutlich höheren Nachfrage dürfte das Angebotsdefizit zu weiterem Mietwachstum führen.

Trotz des kräftigen Mietanstiegs in 2015 weist Berlin im europäischen Vergleich noch immer ein vergleichsweise günstiges Mietniveau auf. Dies ist zum Teil auf die Mieterstruktur zurückzuführen. Sowohl die öffentliche Hand als auch Start-Up-Unternehmen sind kostenbewusst und nicht in der Lage, hohe Mieten zu bezahlen. Auch die räumliche Verteilung der Top-Lagen in Mitte und der City West stützt das Mietniveau. Es gibt nicht nur eine zentrale Lage, in der besonders hohe Spitzenmieten erzielt werden. Die höchsten durchschnittlichen Mietanstiege der vergangenen fünf Jahre gab es zum einen in den peripheren Lagen, wobei dort das niedrige Ausgangsniveau zu beachten ist. Zum anderen zeigten sich auch in den stark nachgefragten Teilmärkten Kreuzberg, Mediaspree, Kurfürstendamm und

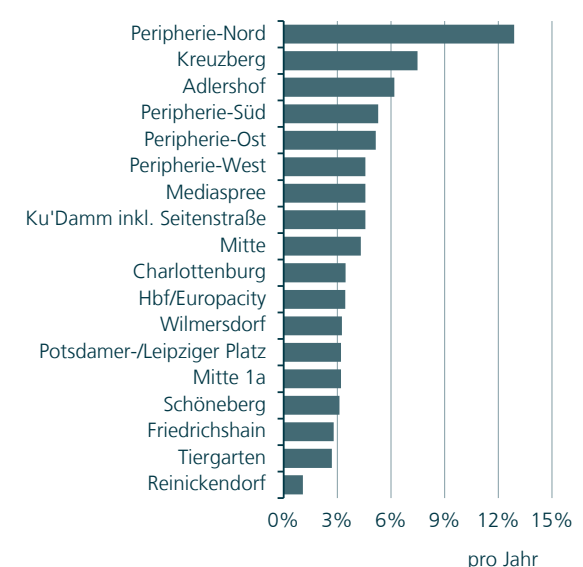
Mitte spürbare Mietanstiege. Stärker noch als die Spitzenmieten stiegen die Durchschnittsmieten in den meisten Teilmärkten.

**Berlin: Veränderung der Leerstandsquoten seit 2010**



Quelle: PMA, DekaBank

**Berlin: Veränderung der Spitzenmiete seit 2010**



Quelle: PMA, DekaBank



25. Juli 2016

## Düsseldorf

Der Büroflächenbestand in der Landeshauptstadt von Nordrhein-Westfalen beträgt 7,5 Mio. m<sup>2</sup>. Die Bürostandorte in den benachbarten Städten Erkrath, Hilden, Neuss und Ratingen mit zusammen 1,4 Mio.m<sup>2</sup> sind darin nicht enthalten. Ein Viertel des Bestandes bzw. 1,85 Mio. m<sup>2</sup> entfällt auf die City inklusive dem Bankenviertel westlich der Königsallee. Der Medienhafen ist die prominenteste Cityrandlage. Als Entlastungsstandorte gelten Kennedydamm in Golzheim und Seestern am linken Rheinufer. Als jüngster Teilmarkt hat sich die Airport City am Flughafen etabliert.

Handel und Industrie zählen zu den wichtigsten Nachfragern und generierten 2014/15 über ein Drittel des Flächenumsatzes. Danach folgen unternehmensnahe und Beratungsdienstleister. Der TMT-Sektor spielt dank der vielen Telekommunikationsdienstleister zwar nach wie vor eine wichtige Rolle, war jedoch in jüngster Zeit weniger auf der Mieterseite aktiv. Deutlich weniger Flächen als früher fragten Finanzdienstleister nach. Durch die Zerschlagung der WestLB 2012 verzeichnete der Finanzplatz Düsseldorf einen Bedeutungsverlust.

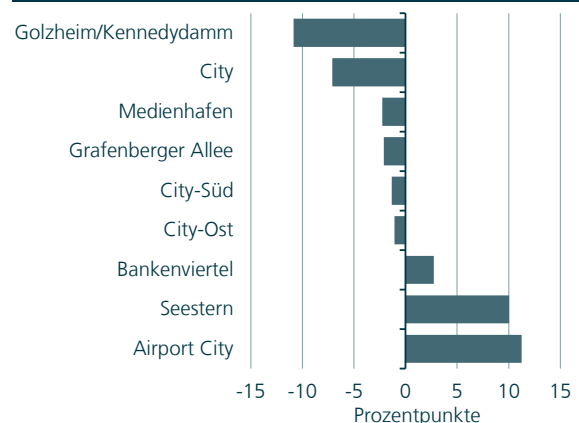
Der Leerstand lag im Stadtgebiet im ersten Quartal 2016 bei 8,9% und hat damit ein Niveau wie zuletzt Mitte 2008 erreicht. Den stärksten Abbau des verfügbaren Angebots verzeichneten der Teilmarkt Kennedydamm sowie die City. In der City betrug der Bestandsabbau durch Abriss oder Umnutzung in den vergangenen fünf Jahren 3%. Einen Anstieg des Leerstands verbuchten dagegen Seestern und Airport City. Am Seestern wurde eine Reihe älterer Bürogebäude freigezogen, während der geringe Bestand am Flughafen in Verbindung mit einigen größeren Neubauprojekten zu größeren Schwankungen des Leerstands geführt hat.

In Düsseldorf hat die Umnutzung von älteren Büroflächen noch nicht den Umfang erreicht wie beispielsweise in Frankfurt. Seit 2011 wurden rund 530.000 m<sup>2</sup> fertig gestellt. Abzüglich des Nettozugangs ergeben sich 280.000 m<sup>2</sup>, die entweder abgerissen oder einer anderen Nutzungsart zugeführt wurden. Größeres Potenzial für Umnutzungen dürften vor allem noch der Seestern und einige Teillagen in der City bieten. Die Pipeline für die kommenden Jahre ist überschaubar, sodass die Fertigstellung im langjährigen Vergleich unterdurchschnittlich ausfallen dürfte.

In Düsseldorf gibt es keinen ausgeprägten Abstand der Spitzenmieten zwischen City, Cityrand und Peripherie wie die vergleichsweise hohen Mieten in den Teilmärkten Me-

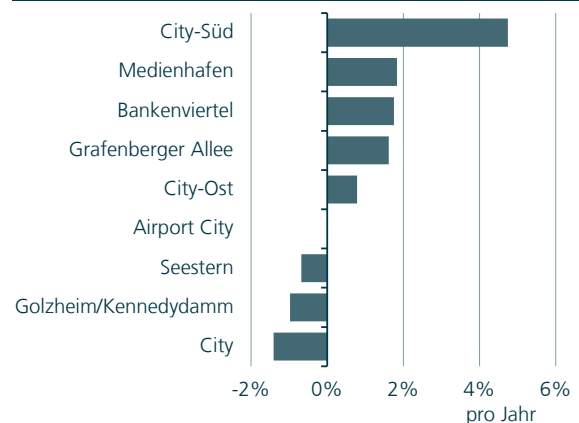
dienhafen und Kennedydamm zeigen. Die höchsten Mietsteigerungen seit 2011 fanden in der City-Süd statt, einem relativ heterogenen Teilmarkt, dessen nördliche und westliche Lagen von Aufwertungen des städtebaulichen Umfelds und der Nähe zu City und Medienhafen profitierten. 2015 gab es hier jedoch wieder einen leichten Rückgang, was auf die abnehmende Nachfrage zurückzuführen ist. Während die Spitzenmiete im Medienhafen 2015 zulegen konnte, wurde der Spitzenwert des Bankenviertels von 2013 in beiden Folgejahren mangels Nachfrage im Prime-Segment nicht mehr erzielt. Der Mietrückgang am Kennedydamm resultierte hauptsächlich aus einem stärkeren Verlust 2012, in den Folgejahren blieb die Spitzenmiete stabil.

### Düsseldorf: Veränderung der Leerstandsquoten seit 2010



Quelle: PMA, DekaBank

### Düsseldorf: Veränderung der Spitzenmiete seit 2010



Quelle: PMA, DekaBank



25. Juli 2016

### Frankfurt

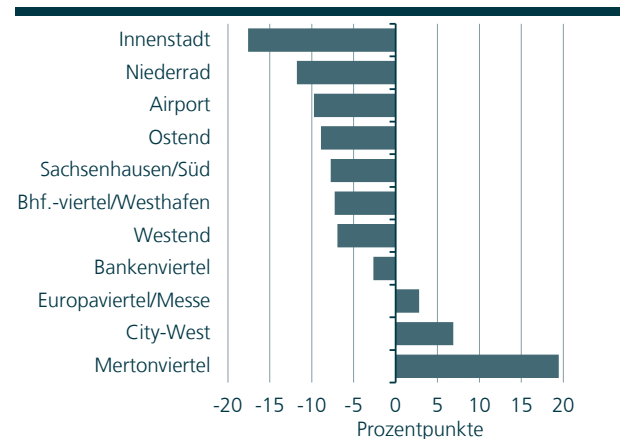
Der Büroflächenbestand in der Mainmetropole beläuft sich auf rund 10,3 Mio. m<sup>2</sup>. Dabei sind die Standorte außerhalb der Stadtgrenze wie Eschborn und Offenbach-Kaiserlei, die aufgrund der räumlichen Nähe zum Marktgebiet gezählt werden, unberücksichtigt. Insgesamt verfügt das Umland über einen Bestand von 3,3 Mio. m<sup>2</sup>. Ein gutes Drittel des Bestandes im Stadtgebiet vereinen die drei zentralen Teilmärkte Bankenviertel, Innenstadt und Westend, die zusammen den Central Business District (CBD) bilden. Die City-West stellt den größten Teilmarkt am Cityrand dar. Südlich davon hat sich das Europaviertel als neuer Standort in Sichtweite des Bankenviertels etabliert. Zwischen City und Flughafen befindet sich die Bürostadt Niederrad, der in den 1960er und 1970er Jahren entstand.

Traditionell spielen Finanzdienstleister in der Bankenstadt Frankfurt eine große Rolle bei der Nachfrage, doch seit der Finanzkrise hat diese Dominanz etwas nachgelassen. Sie generierten 2014/15 ein Drittel des Flächenumsatzes, auf Handel und Industrie sowie unternehmensnahe Dienstleister entfielen jeweils ein Fünftel und auf den TMT-Sektor 10%. Letzterer ist im Vergleich zu Berlin oder München eher unterrepräsentiert.

Der Leerstand im Gesamtmarkt hat sich seit seinem letzten Hochpunkt 2010 um ein Drittel reduziert und erreichte Ende 2015 eine Quote von 11,8%. Am stärksten fiel der Rückgang in der Innenstadt aus, gefolgt von der Bürostadt Niederrad. Dort hat sich der Bestand im betrachteten Zeitraum um 14% verringert. Die Umwandlung in das gemischt genutzte „Lyoner Viertel“ ist in vollem Gange. Durch Umbau, Neubau und Nachverdichtung werden ca. 3.000 Wohnungen geschaffen. Unter den wenigen Teilmärkten mit Leerstandszuwachs befindet sich das Mertonviertel an erster Stelle. Dort konnte der Wegzug großer Wirtschaftsprüfungsunternehmen bisher nicht durch entsprechende Neuansiedlungen ausgeglichen werden. Auch hier dürfte die Umwandlung von Büroflächen in Zukunft an Bedeutung gewinnen. In Frankfurt hat die Umwidmung von Büroflächen den größten Einfluss auf die Leerstandsentwicklung unter allen A-Städten. Seit 2011 wurden rund 850.000 m<sup>2</sup> fertig gestellt, der Nettozugang betrug jedoch nur 130.000 m<sup>2</sup>. Folglich sind in den vergangenen fünf Jahren rund 720.000 m<sup>2</sup> durch Abriss oder Umwandlung dem Markt entzogen worden. Von 2016 bis 2018 wird mit einer Fertigstellung von rund 420.000 m<sup>2</sup> gerechnet, wobei der Nettozugang etwa 250.000 m<sup>2</sup> erreichen sollte. Verglichen mit früheren Zyklen ist das Neubauvolumen sehr moderat, daher erscheint auch der etwas höhere spekulative Anteil nicht besorgniserregend.

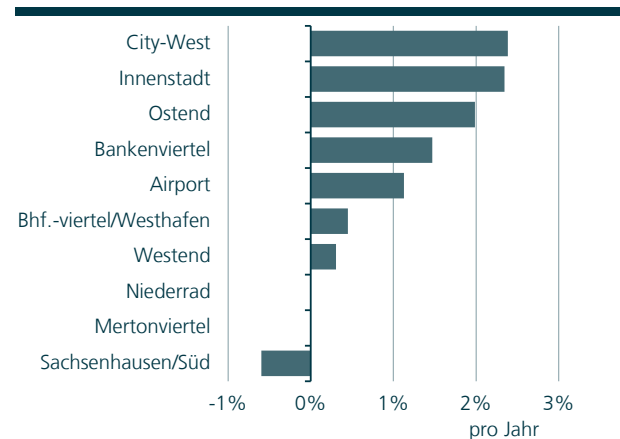
Bei den Mieten ist das Gefälle zwischen zentralen und dezentralen Teilmärkten ausgeprägt. Lediglich der Flughafen (Airport) bildet hier eine Ausnahme. Die derzeitige Spitzenmiete im Bankenviertel ist verglichen mit den Hochpunkten 1991 und 2001 deutlich niedriger. Die höchsten Mietanstiege seit 2010 registrierten City West, Innenstadt und Ostend. Im Ostend hat insbesondere die Ansiedlung der EZB zu einem Entwicklungsschub mit deutlicher Lageaufwertung geführt. Demgegenüber hat Sachsenhausen als Teilmarkt an Beliebtheit verloren, was sich in rückläufiger Nachfrage und sinkender Miete niederschlägt.

### Frankfurt: Veränderung der Leerstandsquoten seit 2010



Quelle: PMA, DekaBank

### Frankfurt: Veränderung der Spitzenmiete seit 2010



Quelle: PMA, DekaBank



25. Juli 2016

## Hamburg

Der Büroflächenbestand in der Hansestadt beläuft sich auf 11,5 Mio. m<sup>2</sup>. Wie in Berlin befindet sich das gesamte Marktgebiet innerhalb der Stadtgrenze. 3,4 Mio. m<sup>2</sup> bzw. knapp 30% des Bestandes entfallen auf die Top-Lagen City (Altstadt und Neustadt) und HafenCity. Letztere hat ihren Bestand in den vergangenen zehn Jahren fast verdoppelt und befindet sich weiterhin im Aufbau. Der mit Abstand größte Teilmarkt am Cityrand ist die City-Süd, gefolgt von den Alsterlagen. Den größten Imagegewinn der vergangenen Jahre verzeichnete St. Pauli. Die Bürolagen an der Peripherie spielen am Vermietungsmarkt eine untergeordnete Rolle. Die aus den 1960er und 1970er Jahren stammende City-Nord erlebte jüngst eine Renaissance durch neue Projektentwicklungen.

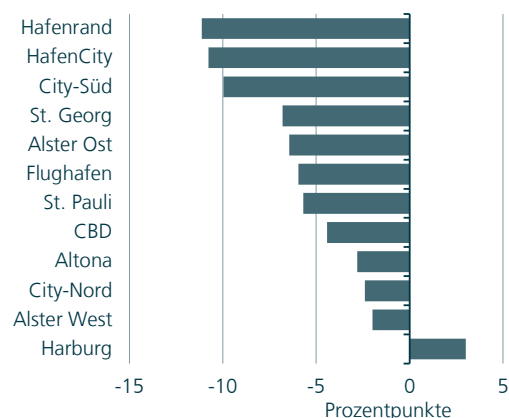
Die Nachfrage stützt sich in Hamburg auf eine breit gestreute Mieterbasis. Handel und Industrie gehören traditionell zu den führenden Branchen und waren 2014/15 für ein gutes Drittel des Flächenumsatzes verantwortlich. Jeweils 15% entfallen auf unternehmensnahe und Beratungsdienstleister, TMT-Unternehmen und Finanzdienstleister. Die öffentliche Hand war durch einige größere Abschlüsse überdurchschnittlich stark vertreten.

Der Leerstand im gesamten Marktgebiet hat sich im ersten Quartal 2016 auf 6,4% verringert und damit den niedrigsten Stand seit Ende 2002 erreicht. Den stärksten Abbau in den vergangenen fünf Jahren verzeichneten Hafenrand und HafenCity sowie die City-Süd. Sie ist vor allem bei Mietern beliebt, die größere Flächen zu einem attraktiven Mietpreis suchen. Auch die übrigen Teilmärkte konnten im Betrachtungszeitraum ihren Leerstand reduzieren, lediglich in Harburg kam es – ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau – zu einem Anstieg.

Leerstandsabbau durch Umnutzung und Abriss älterer Büroflächen war bisher vor allem in der City und in der City-Nord ein Thema. Dort hat sich der Bestand seit 2013 um 62.000 bzw. 41.000 m<sup>2</sup> reduziert. Insgesamt lag die Differenz zwischen Fertigstellung und Nettozugang der vergangenen fünf Jahre bei 500.000 m<sup>2</sup>. Potenzial für Umnutzung in den kommenden Jahren bietet auch die City-Süd. Nach den niedrigen Neubauvolumina der vergangenen drei Jahre kommen in Hamburg bis Ende 2018 deutlich mehr Flächen auf den Markt. Rund 650.000 m<sup>2</sup> werden erwartet. Davon sind allerdings schon etwa zwei Drittel vorvermietet.

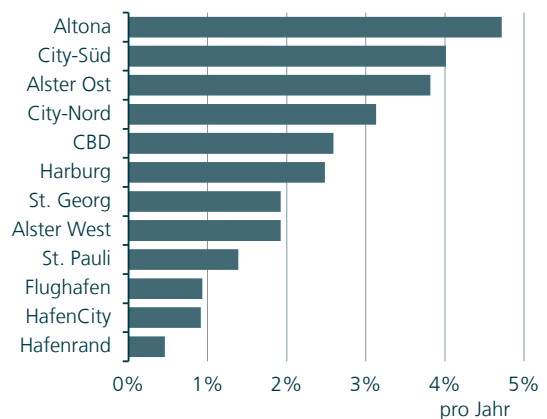
In Hamburg besteht ein deutliches Mietpreisgefälle zwischen der City und der City-Süd während der Mietabstand zu HafenCity, Alsterlagen und St. Pauli eher gering ausgeprägt ist. In den vergangenen fünf Jahren ergaben sich vor allem in Altona deutliche Mietanstiege – was zum Teil auf die städtebauliche Aufwertung zurückzuführen sein dürfte – sowie in der City-Süd und den östlichen Alsterlagen. In der City-Nord resultierte das Plus aus der Fertigstellung neuer Büroflächen, deren Qualität deutlich über dem vorhandenen vergleichsweise alten Bestand lag. In der City beruht der Mietanstieg auf Vorvermietungen in prestigeträchtigen Refurbishments wie den Stadthöfen oder der ehemaligen Hypo-Vereinsbank am Alten Wall.

### Hamburg: Veränderung der Leerstandsquoten seit 2010



Quelle: PMA, DekaBank

### Hamburg: Veränderung der Spitzenmiete seit 2010



Quelle: PMA, DekaBank



25. Juli 2016

## München

Gemessen am Flächenbestand im Stadtgebiet ist München mit 13,7 Mio. m<sup>2</sup> nach Berlin der zweitgrößte Büromarkt in Deutschland. Durch die geringe Flächengröße der bayerischen Hauptstadt kommt dem Umland eine vergleichsweise hohe Bedeutung für den Büromarkt zu. Rund 4,3 Mio. m<sup>2</sup> beträgt der Bestand außerhalb der Stadtgrenze mit Schwerpunkten im Norden entlang der Flughafen-Achse und im Osten. Im Stadtgebiet entfallen ein Fünftel des Bestandes auf die City und weitere 36% auf Lagen innerhalb des Mittleren Rings. Außerhalb dieser Verkehrsader befinden sich sowohl länger etablierte Standorte wie der Arabellapark oder Neuperlach als auch neuere Teilmärkte wie die Parkstadt Schwabing oder die Messestadt Riem.

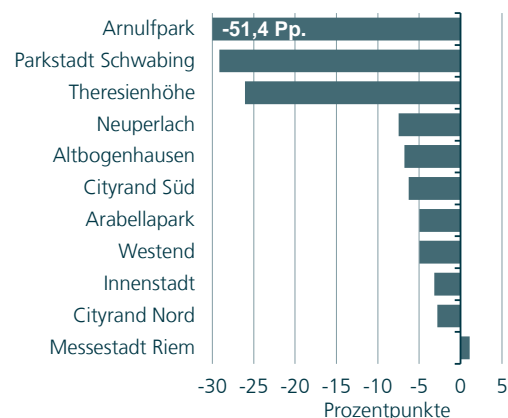
Entsprechend der Bedeutung Münchens als eines der führenden europäischen Zentren für Software, Telekommunikation und Biotechnologie spielt der TMT-Sektor auf der Nachfrageseite eine prominente Rolle. Auf ihn entfiel 2014/15 gut ein Fünftel des Flächenumsatzes. Handel- und Industrie reklamierten einen Anteil von 25%. In München sind eine Reihe namhafter Großbetriebe des Fahrzeug- und Maschinenbaus sowie der Elektrotechnik ansässig. Ein knappes Fünftel der Nachfrage betraf unternehmensnahe und Beratungsdienstleister. Die Nachfrage von Finanzdienstleistern und Versicherungen blieb in den vergangenen Jahren vergleichsweise schwach.

Die traditionell bereits niedrige Leerstandsquote hat sich in den vergangenen Quartalen weiter verringert. Mit 4,4% im ersten Quartal 2016 nähert sie sich dem Niveau von 2001/02 immer weiter an. Die stärkste Reduzierung des Leerstands fand in kleinen Teilmärkten statt, die aufgrund der qualitativ hochwertigen Flächen bei den Mietern sehr begehrt waren: Arnulfpark, Parkstadt Schwabing und Theresienhöhe.

Zum Leerstandsabbau hat neben der hohen Nachfrage die Umnutzung obsoleter Flächen maßgeblich beitragen. Von der Fertigstellung der vergangenen fünf Jahre in Höhe von 700.000 m<sup>2</sup> kamen netto nur 200.000 m<sup>2</sup> im Bestand an. Folglich wurden 500.000 m<sup>2</sup> abgerissen oder einer neuen Nutzung zugeführt. Bevorzugte Teilmärkte solcher Umnutzungen waren der nördliche und südliche Cityrand sowie in größerem Umfang auch sonstige breit gestreute Lagen im Stadtgebiet. Bisher hat das Neubauvolumen vor dem Hintergrund des sinkenden Angebots noch nicht nennenswert zugenommen. Die erwartete jährliche Fertigstellung bis Ende 2018 liegt leicht unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre und weist bereits einen hohen Grad an Vorvermietung auf.

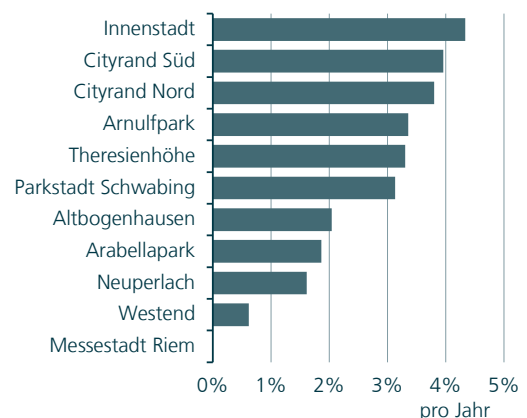
In München besteht ähnlich wie in Frankfurt ein deutlicher Abstand zwischen den Spitzenmieten von City und Cityrand. Die Spitzenmiete in der City hat sich in den vergangenen fünf Jahren um durchschnittlich 4,3% pro Jahr erhöht. Dadurch hat sich der Abstand zum traditionell teuersten Standort Frankfurt signifikant verringert. Auch am nördlichen und südlichen Cityrand kam es zu stärkeren Mietanstiegen ebenso wie im Arnulfpark, auf der Theresienhöhe und in der Parkstadt Schwabing. Im Arnulfpark sind inzwischen alle Flächenreserven verbraucht, in der Parkstadt Schwabing sind noch einige größere Projektentwicklungen möglich. Altbogenhausen und der Arabellapark registrierten trotz des Aufwärtstrends in den Vorjahren 2015 rückläufige Spitzenmieten aufgrund der geringen Nachfrage.

### München: Veränderung der Leerstandsquoten seit 2010



Quelle: PMA, DekaBank

### München: Veränderung der Spitzenmiete seit 2010



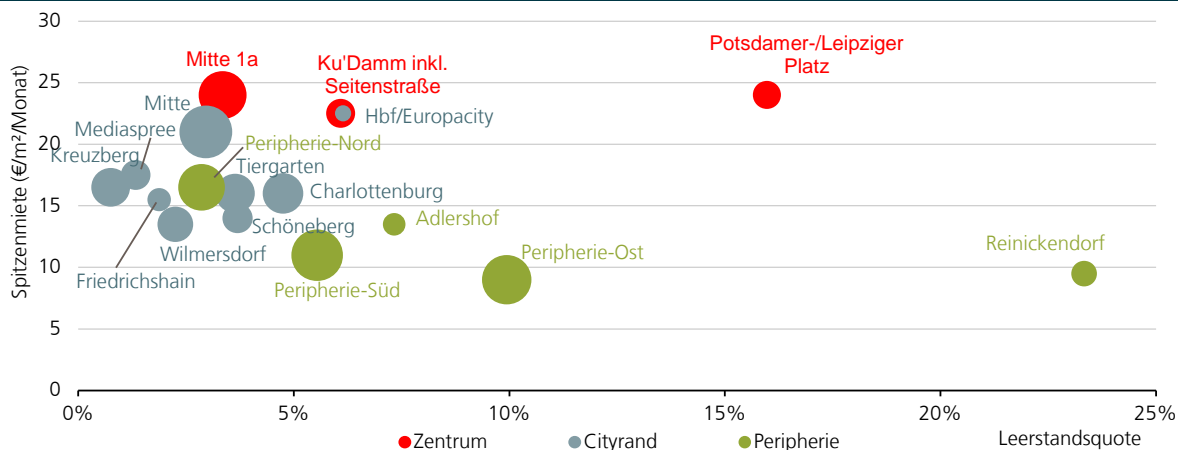
Quelle: PMA, DekaBank





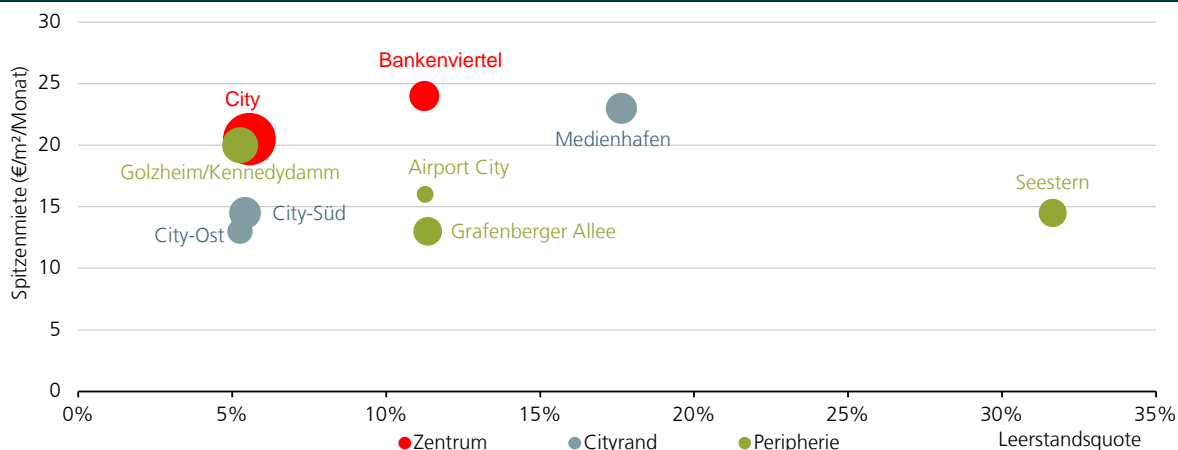
25. Juli 2016

**Berlin: Kennzahlen der Teilmärkte per Q4 2015**



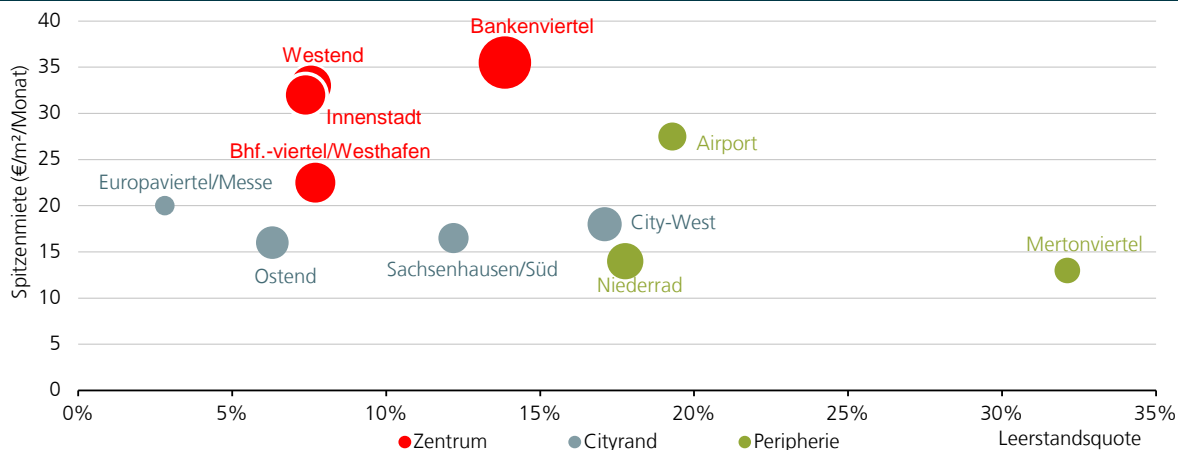
Quelle: PMA, DekaBank; Blasengröße entspricht Flächenbestand

**Düsseldorf: Kennzahlen der Teilmärkte per Q4 2015**



Quelle: PMA, DekaBank; Blasengröße entspricht Flächenbestand

**Frankfurt: Kennzahlen der Teilmärkte per Q4 2015**

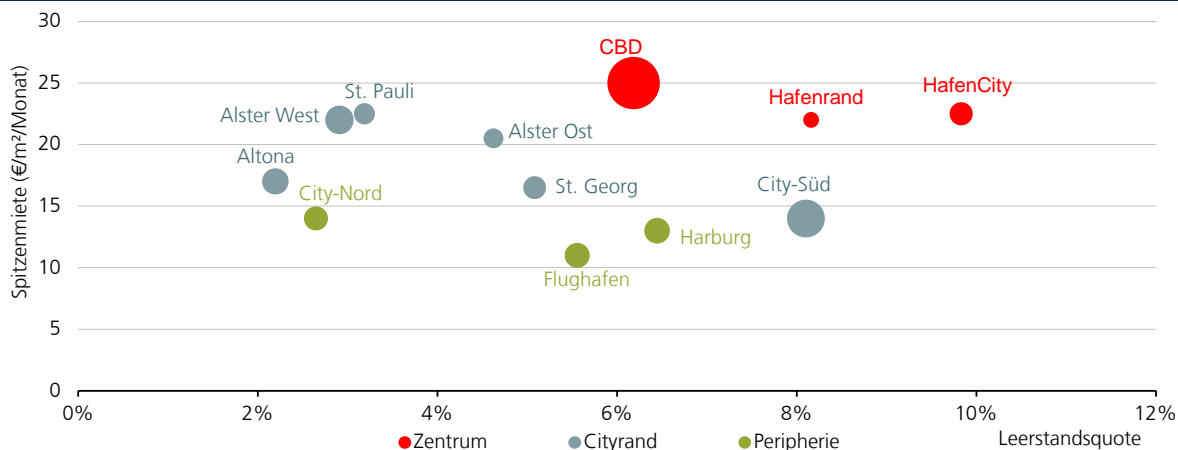


Quelle: PMA, DekaBank; Blasengröße entspricht Flächenbestand



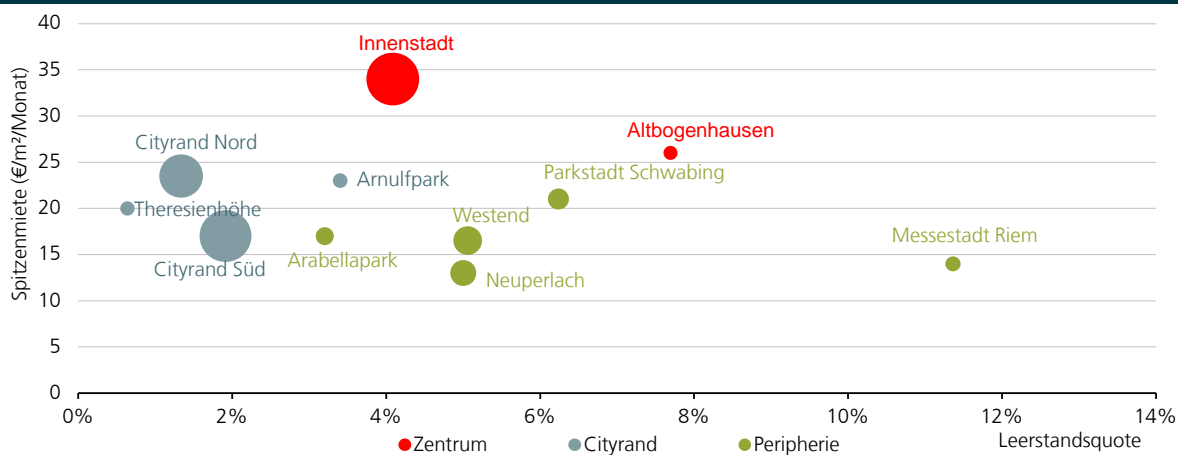
25. Juli 2016

**Hamburg: Kennzahlen der Teilmärkte per Q4 2015**



Quelle: PMA, DekaBank; Blasengröße entspricht Flächenbestand

**München: Kennzahlen der Teilmärkte per Q4 2015**



Quelle: PMA, DekaBank; Blasengröße entspricht Flächenbestand