

Europas Büroflächenumsatz stürzt um ein Drittel ab

MIETEN UND LEERSTAND REAGIEREN NOCH NICHT — Die heftigste Reaktion auf die Pandemie zeigen die europäischen Bürovermietungsmärkte. Das deckt sich auch eher mit den Background-Meldungen von schnellen Anpassungsreaktionen vieler Maklerhäuser als mit den üblichen Büromarktstate-ments. Mit ca. 2,24 Mio. qm liegt der europäische Büroflächenumsatz im ersten Quartal um 32% unter Vorjahr. Vor dem Hintergrund, dass lediglich der März von Corona betroffen war und viele ältere Entscheidungen noch umgesetzt wurden, beunruhigt die Entwicklung noch mehr. Das erklärt dann auch, dass der europäische Mietpreis-Index von **JLL** unverändert blieb und die europäische Büro-Leerstandsquote nur leicht auf 5,6% stieg. Hinzu kommt, dass laut JLL die Bautätigkeit derzeit schwer angeschlagen sei. Während die Jahresanfangs-prognosen noch von 5,9 Mio. qm Fertigstellungen für 2020 ausgegangen waren, werde sich ein großer Teil der Neubauten verzögern. Auch die Pipeline-Volumina für 2021 und 2022 würden niedriger ausfallen.

Das nimmt eventuell ein wenig Druck aus den Vermietungsrückgängen, die auch noch zu erwarten sind. Im ersten Quartal standen einem Rückgang in Westeuropa von 35%, angeführt von Barcelona (-80% auf 28 000 qm), Brüssel (-68% auf 75 000 qm) und Den Haag (-57% auf 16 000 qm), unterdurchschnittliche Einbußen von 21% in den mittel- und osteuropäischen Märkten gegenüber. Lediglich Luxemburg (+154% auf 46 000 qm) und Amsterdam (+60% auf 52 000 qm) konnten zulegen. Wie schon berichtet, konnte sich auch keine der sieben deutschen Immobilienhochburgen dem Negativtrend entziehen. Auch in den prominenten Büroflächenmärkten Paris (-37%), London (-20%), Madrid (-38%) und Mailand (-21%) nahm das Umsatzvolumen zweistellig ab.

Dabei sei erst im März die Zahl der auf Eis gelegten Anmietungsvorhaben deutlich gestiegen. Dies habe zudem hauptsächlich kleinere und mittlere Unternehmen betroffen. Große sowie strategisch bedingte Planungen würden weiterverfolgt. An geplanten Deals werde festgehalten. Viele in den letzten Verhandlungsphasen befindliche Deals würden allerdings verschoben bis mehr Sicherheit über die weitere Entwicklung bestehe. Das werde für ein schwächeres Umsatzvolumen im zweiten und auch dritten Quartal sorgen. Aus PLATOW-Sicht ist das aber kein Indiz dafür, dass Großunternehmen auch langfristig an ihren Strategien festhalten. ■

Berlin und Frankfurt unter den Top 20-Investmentzielen weltweit

TOKIO BEHAUPTET SPITZENPLATZ — Mit Berlin (rund 2 Mrd. US-Dollar) und Frankfurt (1,54 Mrd. Dollar) schafften es gleich zwei deutsche Metropolen in die Top 20 der welt-

weit beliebtesten Investmentziele. Berlin landete laut **JLL** auf Platz 18 (Vj.: 11) und Frankfurt auf Rang 20 (50). 28 bzw. knapp 20% des jeweiligen Transaktionsvolumens entfielen dabei auf grenzüberschreitende Transaktionen. Mit 9,45 Mrd. Dollar (+17%) behauptete Tokio bis Ende März 2020 seine Spitzenposition der weltweit wichtigsten Investmentziele. New York mit über 9,2 Mrd. Dollar setzte sich mit +16% als zweitgrößter globaler Markt vor London, das mit 6 Mrd. Dollar um ein Viertel einbrach.

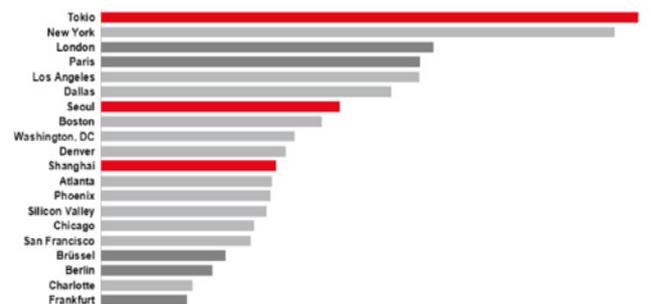
Aus weltweiter Sicht ist aber nur noch EMEA beim Transaktionsvolumen im Plus. Dabei spiegeln erst die letzten Tage des Quartals den Corona-Absturz. Die Immobilieninvestoren folgten laut JLL verstärkt erst ab Mitte März den globalen

Die beliebtesten Investmentziele weltweit

Quelle: JLL

Tokio erneut an der Spitze der weltweiten Investmentziele

Grenzüberschreitendes + inländisches Kapital



Finanzmärkten. Insofern zeigen die Transaktionsstatistiken in den ersten drei Monaten 2020 noch keine exorbitanten Einbußen. Mit einem Rückgang von 5% auf rund 200 Mrd. Dollar in über 50 Ländern bewegte sich das globale Transaktionsvolumen bei gewerblichen Immobilien aber auf dem niedrigsten Quartalsniveau seit 2016, so **Hela Hinrichs**, Senior Research-Director JLL EMEA.

Dabei zeigten immerhin 23 Märkte ein Volumen von jeweils über 1 Mrd. Dollar und deckten damit 97% des gesamten Investmentvolumens ab. Unangefochten führen die USA mit 91 Mrd. Dollar, gefolgt von Deutschland, Japan, UK und Frankreich, deren Ergebnisse zwischen 16,5 Mrd. und 7,7 Mrd. Dollar lagen. 14 Länder zeigten ein Plus im Vergleich zum Vorjahr. Mit einem Anstieg um 5% auf 67 Mrd. Dollar wartet das Transaktionsvolumen in der Region EMEA auf. Die Auswirkungen von Covid-19 zeigten sich erst spät. Das war insbesondere in Deutschland der Fall, das mit einem Plus von 4% auf 16,5 Mrd. Dollar die EMEA-Rangliste anführt. Dies resultiere aus Vorjahresüberhängen und Transaktionen, die vor dem Corona-Ausbruch verhandelt wurden, relativiert Hinrichs.

Ebenfalls auf Basis einer Zunahme inländischer Investitionen registrierte Frankreich mit 7,7 Mrd. Dollar (+20%) das stärkste erste Quartal seit 2007. Zweistellige Anstiege gab es auch in Tschechien (+57% auf 2 Mrd. Dollar), Spanien (+46% auf 3,3 Mrd. Dollar), Finnland (+49% auf 2,1 Mrd. Dollar) und ▶

den Niederlanden (+29% auf 3,7 Mrd. Dollar). In der Region Amerika hat das Transaktionsvolumen leicht um 2% auf 99 Mrd. Dollar nachgegeben, dabei wurde für den mit Abstand größten Markt, die USA, ein Minus von 6% auf 91 Mrd. Dollar verzeichnet.

In Asien-Pazifik sind die Auswirkungen der Pandemie auf Grund des frühen Ausbruchs auch schon sehr früh im Quartal zu spüren gewesen. 34 Mrd. Dollar in den ersten drei Monaten entsprechen einem Rückgang von 26% gegenüber dem Vorjahr. Die Einbußen in China beliefen sich auf 62% (auf 6,8 Mrd. Dollar). Noch stärker war der prozentuale Rückgang des Transaktionsvolumens in Hongkong (-74%), wo die Unsicherheit durch die jüngsten politischen Unruhen von dem Corona-Ausbruch noch verstärkt wurde. ■

Stimmung der Schweizer Immobilien-Profis gespalten

WOHNEN HUI, GEWERBE PFUI — Die Erwartungen der Schweizer Immobilien-Profis für Büro- und Geschäftsflächen stürzen in einen ähnlich negativen Bereich wie während der Finanzkrise. Dagegen sind die Erwartungen für die Wohnungsmärkte insgesamt positiv. Das ergab die halbjährliche Umfrage unter 804 Immobilienmarkt-Experten des unabhängigen Forschungsunternehmens **Fahrländer Partner Raumentwicklung** (FPRE). Nachdem noch im Herbst und im Winter nach einer ohnehin schon längeren Durststrecke von einer Stabilisierung des Gewerbeimmobilienmarkts ausgegangen worden sei, ist die Stimmung nun abrupt abgekippt, analysiert FPRE-CEO **Stefan Fahrländer**. Es werden jetzt deutliche Ertragsrückgänge und merklich steigende Leerstände erwartet. Der Index für Transaktionspreise von Büro- und Geschäftshäusern hat einen ähnlich tiefen Stand erreicht wie zuletzt in der Herbstumfrage 2009 als die Finanzkrise tobte.

Bei Wohneigentum sind die Preiserwartungen für die kommenden 12 Monate insgesamt zwar weniger optimistisch als noch vor einem halben Jahr, zeigen jedoch keine Anzeichen eines Absturzes. Die Preiserwartungen für Eigentumswohnungen gehen spürbar zurück. Bei Einfamilienhäusern werden stabile oder sogar steigende Preise (ca. 25%) erwartet. Die regionalen Unterschiede setzten die Trends fort. In der Südschweiz verstärkte sich ein bereits bestehender negativer Trend. In den übrigen Regionen ist insbesondere der Anteil der „Optimisten“ zurückgegangen. In allen Landesregionen werden weiterhin sinkende Wohnungsmieten erwartet. ■

Passantenfrequenzen erholen sich

DEUTSCHLAND WIRD BESCHIEDEN — Jeder kleine positive Stimmungsumschwung im Zuge des Hochfahrens der Wirtschaft wird von den Kapitalmärkten begierig aufgesogen und in steigende Aktienkurse umgemünzt. Dabei wird die Tatsache, dass trotz der jüngsten Erholungssignale die Kluft zu den

Vorjahreswerten weiterhin gewaltig ist, geflissentlich in den Hintergrund gerückt.

Nun ist es auch im Einzelhandel soweit, positive Botschaften zu verbreiten. Die Passantenzahlen in deutschen Einkaufsstädten steigen seit der Wiedereröffnung der Geschäfte kontinuierlich an. Die absolute Zahlen liegen bei mindestens 60% zum Vorjahr, berichtet **Olaf Petersen**, Geschäftsführer des Einzelhandelsspezialisten **Comfort**. Nach der alten Händlerweisheit „wo Ärsche sich reiben, stimmt der Umsatz“ stellen sich angesichts des aktuellen Zahlenwerks, dem nachhaltigen Distanzgebot und möglicher Verhaltensänderung im Umgang mit dicht gedrängten Menschen in Einkaufsstraßen aus PLATOW-Sicht dennoch einige Zukunftsfragen.

Die Passantenfrequenz zeigt seit dem 20.4., als die ersten Geschäfte ihre Pforten wieder öffnen durften, in den untersuchten Großstädten eine durchweg steigende Tendenz. In Düsseldorf und Dortmund seien die Vorjahreszahlen beinahe wieder erreicht. Insgesamt hätten sich die Zahlen bei den Donnerstagsmessungen besser entwickelt als an Samstagen. Das erkläre sich aus dem fehlenden Städtetourismus. Mittlerweile seien in allen Städten Niveaus von rd. 60% und mehr im Vergleich zum Vorjahr erreicht. Die meisten lägen bei 75% und darüber, berichtet Petersen.

Offen ist aber insgesamt wie sich „Entzugerscheinungen“ auf der einen Seite und fehlender Tourismus, Abstandsregeln, zu Hause gebliebene Homeoffice-Arbeiter sowie Verunsicherung und Konsumzurückhaltung auf der anderen Seite mittelfristig auswirken werden. Insofern, meint Petersen, dürften sich die Händler über die klar zunehmenden Frequenzen durchaus glücklich schätzen. Die Auswirkungen der Mittelfristeffekte auf die Mietbelastbarkeit der Händler dürfte aus PLATOW-Sicht aber einige Investoren schlaflos machen. ■

PERSONALIEN

HAMBURG — Der Aufsichtsrat der **DZ Hyp** hat **Sabine Barthauer**, bislang Vorstandschefin der **NordLB-Tochter Deutsche Hypo**, in den Vorstand berufen.

MÜNCHEN — **Peter Finkbeiner**, Vorstandschef der **Isaria Wohnbau**, verlässt nach gut einem Jahr das Unternehmen auf eigenen Wunsch. Sein Projekt sei durch den Verkauf eines Portfolios an die **Deutsche Wohnen** abgeschlossen.

DAS NEUESTE IN KÜRZE

BAD VILBEL — **Verifort Capital** hat den Mietvertrag über ca. 11 000 qm Fläche in der Theodor-Heuss-Straße 52–54 mit dem Pharmaunternehmen **Stada Arzneimittel** verlängert.

HAMBURG — **Patrizia** hat das 18 900 qm große Bürogebäude „Ericus-Contor“ an **Union Investment Real Estate** verkauft.

HALLE/SAALE — **Polis Immobilien** hat das Technische Rathaus mit rd. 9 300 qm Gesamtmietfläche erworben.