

Immobilienmärkte

Kaum noch neue Büroanmietungen durch Banken

Die weltweite Wirtschaftskrise hat in Europa auf den Büroflächenbedarf von Banken durchgeschlagen: Im ersten Quartal dieses Jahres haben Banken 80 Prozent weniger Flächen angemietet als im Quartalsdurchschnitt der letzten fünf Jahre. Besonders betroffen von dieser Entwicklung waren die Büromärkte in London, Moskau und Warschau, wie Cushman & Wakefield (C&W) nun im aktuellen Bankenreport „Business Briefing: Banking – Opportunities in a difficult market“ informiert.

In London City und den Docklands haben Banken im ersten Quartal dieses Jahres nur 849 Quadratmeter gemietet. Zum Vergleich: Im vierten Quartal 2008 waren es 220 864 Quadratmeter. Ähnlich ist das Bild in der russischen Hauptstadt, wo in den ersten drei Monaten dieses Jahres lediglich 1 600 Quadratmeter neu vermietet wurden, während es im Quartal zuvor 66 442 Quadratmeter waren. In Warschau betrug die Neuvermietung während der ersten zwölf Wochen dieses Jahres ebenfalls 1 600 Quadratmeter gegenüber 11 670 Quadratmetern im vierten Quartal 2008. Der Gesamtvermietungsleistung an Banken an den großen Büromärkten Europas vom letzten Quartal des Vor-

jahres in Höhe von 407 305 Quadratmetern stehen 43 630 Quadratmeter im ersten Quartal 2009 gegenüber. In Frankfurt, dem größten Finanzplatz Deutschlands, wurden in den ersten drei Monaten dieses Jahres 10 200 Quadratmeter an Banken vermietet, im letzten Quartal des Vorjahres allerdings keine Flächen.

Im Verlauf der Finanz- und Wirtschaftskrise sind die genutzten Immobilien bei den Banken offensichtlich stärker in den Fokus gerückt und zwar sowohl in Bezug auf den eigenen Flächenbedarf als auch für die Liquiditätsbeschaffung. Folglich erwarten die C&W-Berater in den nächsten zwölf Monaten eine verstärkte Nachfrage nach Sale- & Leasebacks, insbesondere von den Geldinstituten, die staatliche Finanzspritzen erhalten haben. Europaweit haben sich Häuser wie die Unicredit, HSBC und BBVA bereits zu umfangreichen Sale- & Leaseback-Programmen entschieden, weitere Unternehmen dürften nach Einschätzung des Beratungshauses hinzukommen. Die Mieten sind in den zwölf Monaten bis Ende März 2009 europaweit um 6,8 Prozent gesunken, darunter Rekordrückgänge in London City und Moskaus Commercial Business District in Höhe von 20 Prozent beziehungsweise

34 Prozent. Entsprechend größer ist das Angebot für Incentives bei Anmietungen geworden: In London City wurden bereits Angebote von 30 (!) mietfreien Monaten bei Abschluss eines Zehnjahresmietvertrags registriert. Zudem verzeichnen die Marktbeobachter eine stärkere Nachfrage nach Beratungsleistung für die Nachverhandlung bestehender Mietverträge und Neuverhandlung von Anschlussmietverträgen.

Im Verlaufe dieses Jahres sei damit zu rechnen, dass vermehrt Untermietflächen auf den Markt kommen. Zwar mussten die Mitarbeiter der Banken in den vergangenen Jahren bereits enger zusammenrücken, sodass Büroflächen häufig schon sehr effizient genutzt werden, doch durch Zusammenschlüsse und Konsolidierungen würden auch Flächen frei werden. Während in Frankfurt erst etwa ein Prozent der Flächen von Banken zur Untervermietung angeboten wird, sind es aktuell in den Londoner Docklands 42 Prozent. Der Bankenreport „Business Briefing: Banking – Opportunities in a difficult market“ kann auf der Website von C&W unter www.cushmanwakefield.de kostenlos heruntergeladen werden.