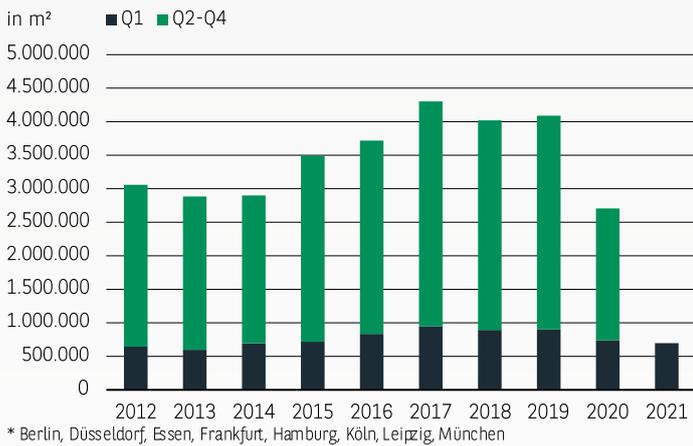




At a Glance **Q1 2021**

BÜROMARKT DEUTSCHLAND

Gesamtflächenumsatz ausgewählter Bürostandorte*

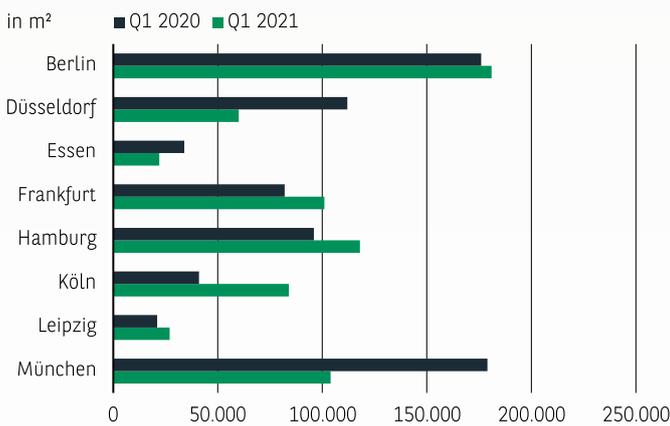


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

➤ ROBUSTER JAHRESAUFTAKT

Die großen deutschen Büromärkte präsentieren sich im Auftaktquartal 2021 robust. Trotz der weiterhin geltenden Lockdown-Maßnahmen und nur vereinzelt leicht gelockerter Kontaktbeschränkungen wurden im ersten Quartal 2021 an den acht deutschen Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München rund 697.000 m² umgesetzt. Damit verfehlt der Büroflächenumsatz das Vorjahresergebnis nur um knapp 6 %. Dies ist umso bemerkenswerter, weil das erste Quartal 2020 bis in den März hinein kaum von der Corona-Pandemie betroffen war. Das aktuelle Ergebnis ist ein deutliches Zeichen für die zurückkehrende Zuversicht in den Entscheidungsetagen der Unternehmen. Der Leerstandsanstieg hat sich im ersten Quartal mit vermindertem Tempo fortgesetzt. Die Leerstandsquote notiert aktuell nur in Frankfurt und Düsseldorf über 5 %. An allen Standorten blieb die Spitzenmiete konstant.

Flächenumsatz Q1 2020 und Q1 2021

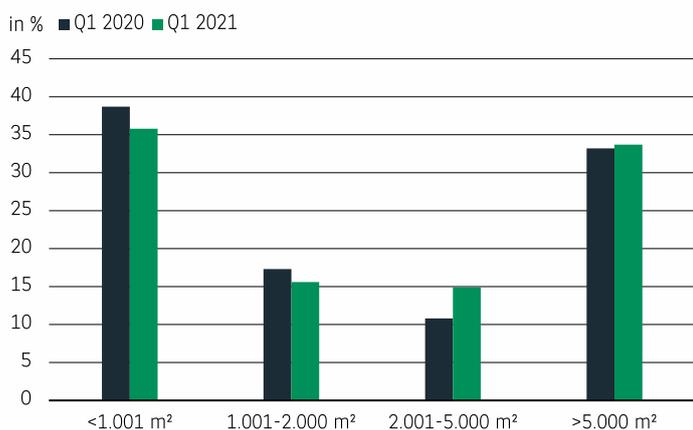


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

➤ MEHRHEIT DER STANDORTE MIT UMSATZSTEIGERUNGEN

Deutschlands Bürometropolen sind sehr unterschiedlich gestartet. Die Spanne der Entwicklung reicht von einem Umsatzplus von 105 % gegenüber dem Vorjahresquartal in Köln bis zu einem Flächenrückgang von gut 46 % im benachbarten Düsseldorf. Die Mehrheit der Standorte konnte gegenüber dem Vorjahr aber zulegen. So stieg der Flächenumsatz in Berlin um 3 % auf 181.000 m². Die Hauptstadt führt damit erneut das Feld der Top-Standorte an. Ein Plus von 23 % auf 118.000 m² wird für das zweitplatzierte Hamburg registriert. München muss sich aktuell mit dem dritten Platz begnügen: Der Flächenumsatz von 104.000 m² verfehlt das Vorjahresergebnis um -42 %. Umsatzsteigerungen werden auch für Frankfurt (+23 % auf 101.000 m²), Köln (+105 % auf 84.000 m²) und Leipzig (+29 % auf 27.000 m²) vermeldet. Mit Flächenumsätzen von rund 60.000 m² bzw. 22.000 m² blieben Düsseldorf und Essen deutlich unter Vorjahresniveau.

Flächenumsatz nach Größenklassen

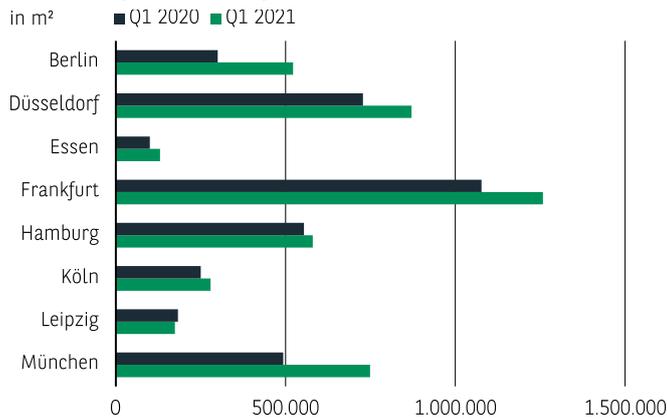


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

➤ MITTLERES FLÄCHENSEGMENT MIT STARKEM PLUS

Trotz der anhaltenden Corona-Pandemie kann eine hohes Maß an Marktaktivität im Flächensegment über 5.000 m² verzeichnet werden. Mit rund 235.000 m² Flächenumsatz liegt das Ergebnis nicht nur im langjährigen Mittel, sondern vielmehr wurde das Vorjahresergebnis nur um 4,5 % verfehlt. Bei dem enger gefassten Segment über 10.000 m² kann sogar eine Punktlandung mit dem Zehnjahresdurchschnitt (139.000 m²) und ein geringer Rückgang um 3 % gegenüber dem Vorjahr vermeldet werden. Wichtiger Umsatztreiber waren im ersten Quartal die Abschlüsse zwischen 2.001 und 5.000 m². Der Flächenumsatz ist hier gegenüber dem Vorjahr um knapp 30 % auf rund 104.000 m² gestiegen.

Leerstand Q1 2020 und Q1 2021

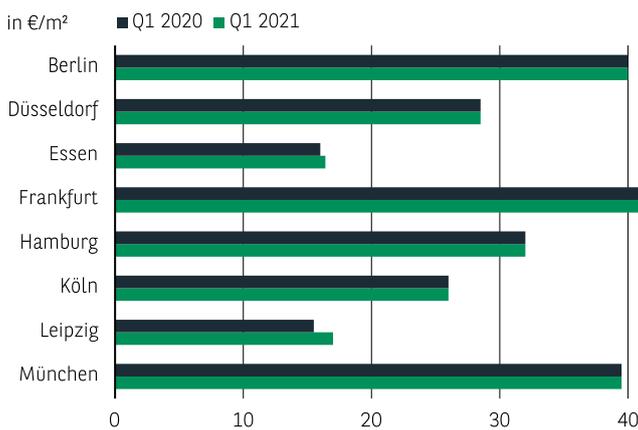


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

LEERSTANDSQUOTEN WEITER UNTERDURCHSCHNITTLICH

Obwohl das Leerstandsvolumen in den Büromärkten mit Ausnahme von Leipzig (-5 %) im Jahresvergleich spürbar gestiegen ist (+24 % auf 4,6 Mio. m²), bewegen sich die Leerstandsquoten in der Mehrheit der Städte weiterhin auf unterdurchschnittlichem Niveau. Dies gilt insbesondere für die stärksten Märkte Berlin und München, wo die Leerstandsquote mit 2,6 % bzw. 3,4 % deutlich unter der Fluktuationsreserve notiert. Ähnlich stellt sich die Situation in Köln (3,4 %), Hamburg (4,1 %), Essen (4,2 %) und Leipzig (4,6 %). Auf einem höheren Niveau bewegen sich die Leerstandsquoten von Düsseldorf (9,0 %) und Frankfurt (8,1 %). Für beide Märkte ist diese Situation jedoch durchaus charakteristisch.

Höchstmieten Q1 2020 und Q1 2021



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

SPITZENMIETEN STABIL

Die Spitzenmieten haben sich in den großen Märkten im Jahresverlauf sämtlich stabil präsentiert. Dies gilt sowohl für Frankfurt (47,00 €/m²), Berlin (40,00 €/m²), München (39,50 €/m²) und Hamburg (32,00 €/m²) als auch für Düsseldorf (28,50 €/m²) und Köln (26,00 €/m²). Positiv stechen Essen und Leipzig hervor, für die gegenüber dem Vorjahresquartal ein Plus von 2,5 % auf 16,40 €/m² bzw. knapp 10 % auf 17,00 €/m² vermeldet wird.

PERSPEKTIVEN

Vor dem Hintergrund einer absehbaren Beschleunigung der Impfkampagne sowie einer zu erwartenden Lockerung der Kontaktbeschränkungen dürfte sich das Anmietungs-geschehen noch einmal beschleunigen. Das gilt auch für die Märkte, die bis jetzt unterdurchschnittlich in das Jahr gestartet sind und in denen oftmals noch die wichtigen Großabschlüsse fehlen. Aus heutiger Sicht ist ein Flächenumsatz über dem Vorjahresniveau wahrscheinlich. Auch ein Überschreiten der 3-Mio.-m²-Schwelle liegt durchaus im Bereich des Möglichen.

Büromarkt-Kennzahlen Q1 2021

	Höchstmiete* (€/m²)	Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)				Leerstandsquote	Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
			gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt		verfügbar	verfügbar	projektiert	
		1. Quartal 2021	gesamt	modern	davon Erstbezug		gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 = (4 + 9)	11	
Berlin	40,00	181.000	522.000	196.000	27.000	2,6%	1.261.000	755.000	1.277.000	3.666.000	
Düsseldorf	28,50	60.000	871.000	196.000	32.000	9,0%	250.000	68.000	939.000	706.000	
Essen	16,40	22.000	130.000	27.000	4.000	4,2%	76.000	10.000	140.000	243.000	
Frankfurt	47,00	101.000	1.258.000	553.000	97.000	8,1%	576.000	279.000	1.537.000	1.443.000	
Hamburg	32,00	118.000	580.000	126.000	19.000	4,1%	468.000	226.000	806.000	841.000	
Köln	26,00	84.000	279.000	106.000	1.000	3,4%	188.000	79.000	358.000	467.000	
Leipzig	17,00	27.000	174.000	48.000	3.000	4,6%	82.000	39.000	213.000	232.000	
München	39,50	104.000	749.000	250.000	80.000	3,4%	938.000	573.000	1.322.000	2.383.000	
Total		697.000	4.563.000	1.502.000	263.000	4,7%	3.839.000	2.029.000	6.592.000	9.981.000	

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2021

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate Deutschland | Riza Demirci, Head of National Office Advisory | Telefon +49 (0)69 298 99-0 | riza.demirci@bnpparibas.com | www.real-estate.bnpparibas.de

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021