

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Büromarktzahlen für das erste Halbjahr 2021

Büromärkte gegenüber Vorjahr leicht im Plus

Im ersten Halbjahr 2021 wurden an den acht deutschen Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München knapp 1,4 Mio. m² Bürofläche umgesetzt. Trotz der sehr weitreichenden und über lange Monate anhaltenden Lockdown-Maßnahmen wurde damit das Vorjahresergebnis um rund 5 % übertroffen. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate. Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Mit 1,4 Mio. m² Flächenumsatz leichte Steigerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum (+5 %)
- Leerstandsanstieg verliert weiter an Tempo
- Leerstandsquote notiert nur in Frankfurt und Düsseldorf über 5 %
- Spitzenmieten in allen Märkten stabil oder sogar weiter steigend

„Die deutschen Büromärkte senden zur Jahresmitte positive Signale aus. Der Flächenumsatz liegt mit fast 1,4 Mio. m² knapp 5 % über dem Vorjahresergebnis“, so Marcus Zorn, CEO von BNP Paribas Real Estate Deutschland. „Während sich Berlin auf einem weiterhin sehr hohen Niveau stabil präsentiert, kann für vier weitere Märkte eine Umsatzsteigerung deutlich jenseits der 25 % vermeldet werden, darunter Frankfurt und Hamburg. Der Großteil der Standorte erzielt Flächenumsätze im langjährigen Durchschnitt und zum Teil auch deutlich darüber. Dies ist umso bemerkenswerter, da das erste Halbjahr weiter im Zeichen der dritten Pandemie-Welle stand, die nach Ostern das Land noch einmal fest im Griff hatte. Die sehr weitreichenden und lang anhaltenden Lockdown-Maßnahmen im zweiten Quartal sowie das zunächst schleppende Tempo der Impfkampagne sind nicht ganz spurlos an den Märkten vorbeigegangen. So spiegelte der ifo-Geschäftsklimaindex im April auch die zeitweilig etwas eingetrübte Stimmung in der deutschen Wirtschaft wider. Doch im Windschatten einer sich beschleunigenden wirtschaftlichen Erholung, guter Impferfolge und sinkender Inzidenzen ist der Optimismus im Frühsommer in die Führungsetagen zurückgekehrt. Das spüren wir jetzt auch auf den Büromärkten.“



PRESSEMITTEILUNG

Positive Marktdynamik erreicht mittlerweile auch Standorte mit schwächerem Jahresstart

Wie bereits zu Jahresbeginn 2021 fallen die Flächenumsätze im Vorjahresvergleich an den verschiedenen Standorten sehr unterschiedlich aus. Erneut setzen Köln mit + 84 % und das benachbarte Düsseldorf mit -32 % die Eckwerte. Auffällig ist jedoch, dass die insgesamt positive Marktdynamik der vergangenen Monate im zweiten Quartal auch die Standorte erreicht hat, die einen sehr schwachen Jahresstart erwischt hatten. Das Feld rückt zusammen, und es kommt in der Breite mehr Bewegung in den Markt. Einmal mehr ist die Bundeshauptstadt Berlin Primus beim Vergleich der bundesweiten Flächenumsätze. Mit rund 338.000 m² liegt das jüngste Resultat nur 1 % unter dem Vorjahresergebnis und gleichauf mit dem 10-Jahresdurchschnitt. Auf dem zweiten Platz folgt München mit 234.000 m². Obwohl das Ergebnis der bayerischen Landeshauptstadt damit etwa 28 % unter dem des Vorjahres und rund ein Drittel unter dem langjährigen Schnitt notiert, ist eine Aufwärtsentwicklung erkennbar: Der Flächenumsatz konnte gegenüber dem ersten Quartal um 25 % gesteigert werden und das, obwohl der größte Mietvertragsabschluss unter der 15.000-m²-Marke blieb. Nur bezogen auf das Marktsegment bis 10.000 m² konnte das Vorjahresergebnis sogar leicht übertroffen werden.

Hamburg kann sich mit 213.000 m² (+40 % gegenüber dem Vorjahr) auf Rang drei behaupten. Frankfurt weist im laufenden Jahr bis jetzt die konstanteste Entwicklung bundesweit mit jeweils rund 100.000 m² Flächenumsatz in beiden Quartalen auf. Das Halbjahresergebnis liegt mit 201.000 m² gut 51 % über dem Vorjahresumsatz und nur gut 10 % unter dem 10-Jahresdurchschnitt. Nach einem fulminanten Jahresstart stabilisierte sich das Anmietungsgeschehen in Köln auch im zweiten Quartal auf hohem Niveau. Mit 160.000 m² wurde das Vorjahresergebnis zum Halbjahr um 84 % und der langjährige Durchschnitt um gut 15 % übertroffen. Die Nachbarmetropole Düsseldorf ist aktuell weiterhin der Büromarkt, der mit 32 % den größten Umsatzverlust gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen hat. Es fehlen weiterhin Großabschlüsse mit einer Mietfläche von mehr als 5.000 m². Ähnlich wie in München war dagegen im kleinteiligen und mittleren Segment viel Bewegung zu verzeichnen, sodass der Flächenumsatz in den Größenklassen bis 5.000 m² mit 108.000 m² sogar 12 % gegenüber 2020 zulegen konnte. Ganz anders die Situation in Leipzig, wo die Marktentwicklung weiter nach oben zeigt. Das jüngste Ergebnis von 63.000 m² übertrifft nicht nur den Vorjahreswert um knapp 29 %, sondern notiert auch gut 17 % über dem



PRESSEMITTEILUNG

10-Jahresdurchschnitt. Verhalten ist das Anmietungsgeschehen weiterhin in Essen, wo einzelne Großabschlüsse das Gesamtergebnis in der Regel stärker beeinflussen. Mit 39.000 m² bleibt das Halbjahresergebnis 25 % hinter dem Vorjahres- und 36 % hinter dem Langzeitdurchschnitt zurück

Leerstandsanstieg mit vermindertem Tempo

Wie bereits zu Jahresbeginn hat sich das Tempo des Leerstandsanstiegs im zweiten Quartal weiter vermindert. Aktuell beläuft sich das Leerstandsvolumen in den analysierten Städten auf 4,8 Mio. m². Dies entspricht einem Anstieg von rund 24 % gegenüber dem Vorjahresniveau, allerdings fällt die Zunahme in den einzelnen Märkten sehr unterschiedlich aus. Für Berlin und München wird ein Plus von jeweils 60 % registriert, und dennoch notieren die Leerstandsquoten hier auch im Sommer 2021 auf niedrigem Niveau. In der Bundeshauptstadt liegt sie bei 2,9 % und in München erreicht sie erstmals nach 2017 wieder die 4 %-Marke. Sie bewegt sich damit weiter unter der Fluktuationsreserve, was auch für die Märkte in Köln (3,6 %), Hamburg (4,1 %), Leipzig (4,3 %) und Essen (4,4 %) gilt.

Vor allem Leipzig sticht aus den wichtigen Metropolen hervor: Es ist der einzige Büromarkt in dem das Leerstandsvolumen gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesunken ist und zwar um gut 12 %. Ein vermindertes Tempo beim Leerstandsanstieg wird auch für Düsseldorf registriert, wo die Leerstandsquote aktuell bei 9,2 % notiert. In der Bankenmetropole Frankfurt ist der Leerstand im zweiten Quartal sogar leicht auf 8,0 % gesunken. „Weiterhin ist die Leerstandsentwicklung sehr differenziert zu betrachten, vor allem im Hinblick auf Lage- und Ausstattungsqualität. Wie im Vorquartal verfügen nur 33 % aller leerstehenden Flächen über einen modernen Ausstattungsstandard. In Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und Leipzig ist das Leerstandsvolumen moderner Flächen in den vergangenen drei Monaten sogar gesunken. Das hochwertige Qualitätssegment steht also in diesen insgesamt herausfordernden Zeiten weiter hoch im Kurs. Dies gilt selbstverständlich auch für die Top-Standorte Berlin und München. Doch hier haben vor allem umfangreiche Baufertigstellungsvolumen jüngst zu einem Anstieg der modernen Leerstandsflächen geführt – allerdings in erster Linie an eher dezentraleren Standorten. In den innerstädtischen Top-Lagen sind moderne Flächen in München und Berlin weiterhin Mangelware, was auch für viele weitere Märkte bundesweit gilt“, analysiert Riza Demirci, Geschäftsführer und Head of



PRESSEMITTEILUNG

National Office Advisory der BNP Paribas Real Estate GmbH. „Angesichts weiterhin niedriger Leerstandsvolumina vor allem im hochwertigen Segment, positiver gesamtwirtschaftlicher Aussichten und einer offensichtlich anhaltend hohen Nachfrage nach modernen Büroflächen verwundert es nicht, dass das Volumen der Flächen im Bau im Vorjahresvergleich nur um knapp 5 % auf jetzt fast 4 Mio. m² gesunken ist. Die Projektentwickler glauben an die deutschen Bürometropolen und an die Zukunft des Büros. An vielen Standorten verfolgen sie nicht nur bereits begonnene Projekte, sondern stoßen auch neue an. Das gilt insbesondere für Berlin, wo das Bauvolumen jüngst wieder auf 1,4 Mio. m² gestiegen ist. Die jüngsten Zahlen unterstreichen, dass Projektflächen weiterhin sehr früh vom Markt absorbiert werden: 46 % aller Flächen im Bau sind bereits jetzt schon vorvermietet.“

Spitzenmieten stabil bis steigend – auch Durchschnittsmieten mit positivem Trend

Zur Jahresmitte präsentieren sich die Spitzenmieten in allen großen Büromärkten weiterhin sehr stabil mit der positiven Ausnahme Köln, wo ein Anstieg der Spitzenmiete auf 26,50 €/m² vermeldet werden kann (plus knapp 2 %). Die große Stabilität kann für den gesamten Jahresverlauf festgestellt werden. Gegenüber dem Vorjahr sind die Spitzenmieten bundesweit im Durchschnitt um 0,7 % gestiegen. Während in Berlin (40,00 €/m²), Düsseldorf (28,50 €/m²), Frankfurt (47,00 €/m²), Hamburg (32,00 €/m²) und München (39,50 €/m²) eine Seitwärtsbewegung registriert wurde, zeigt die Analyse eine Mietpreissteigerung um gut 6 % in Leipzig auf 17,00 €/m², von fast 2 % in Köln und rund 1 % in Essen auf 16,40 €/m².

Bei den Durchschnittsmieten ist das Bild erwartungsgemäß weniger einheitlich, da diese stark von der Qualität des aktuell verfügbaren Angebots bestimmt werden. Über alle Standorte hinweg ist die Durchschnittsmiete im Jahresverlauf um 1,6 % auf 17,91 €/m² gestiegen. Eine positive Entwicklung wird für Köln (plus knapp 16 % auf 15,60 €/m²), Leipzig (fast 7 % auf 11,20 €/m²) und Düsseldorf (6,5 % auf 16,30 €/m²) sowie Essen (1 % auf 12,10 €/m²) registriert. Sehr konstant präsentieren sich die Durchschnittsmieten in Frankfurt und Hamburg mit weiterhin 20,70 €/m² beziehungsweise 18,40 €/m². Nur in den Top-Standorten Berlin und München haben die Durchschnittsmieten um 4,5 % auf 27,30 €/m² beziehungsweise um fast 2 % auf 21,70 €/m² nachgegeben, aber auch hier zeichnet sich eine



PRESSEMITTEILUNG

Stabilisierung der Durchschnittsmieten ab und das weiterhin auf einem im bundesweiten Vergleich sehr hohen Niveau.

Perspektiven

„Die im ersten Halbjahr zu verzeichnende Marktbelebung sollte sich in den kommenden Monaten weiter verfestigen. Die Stimmung unter den Akteuren hat sich in den vergangenen Wochen noch einmal deutlich aufgehellt. Die positiven Nachrichten nehmen zu und das Leben kehrt langsam zu einer neuen Normalität mit weniger Kontaktbeschränkungen zurück. Deutschland hat in der Impfkampagne nicht nur international den Anschluss gefunden, sondern mittlerweile sogar die USA beim Anteil der Erstimpfungen eingeholt. Weiterhin gehen Wirtschaftsexperten davon aus, dass die deutsche Wirtschaft im laufenden Jahr spürbar wachsen wird. Die Bundesbank sieht Deutschland am Anfang eines starken Aufschwungs, und erste Schätzungen gehen von einem BIP-Wachstum von über 2 % im zweiten Quartal aus. Der Grad der Unsicherheit ist vor diesem Hintergrund spürbar gesunken. Dies gilt auch für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Unternehmen sowie für ihren zukünftigen Bedarf an Büroflächen. Auf Nutzerseite setzt sich zunehmend die Erkenntnis durch, dass der Anteil des mobilen Arbeitens zwar leicht steigen dürfte, dass auf das Büro nicht verzichtet werden kann. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass eine ganze Reihe bislang aufgeschobener Anmietungen im zweiten Halbjahr umgesetzt und zu einer weiteren Steigerung der Flächenumsätze führen werden. Vor allem die Anzahl der Großtransaktionen dürfte in den kommenden Monaten steigen und so zu einer deutlichen Umsatzsteigerung führen. Ob alle Standorte am Jahresende ein Ergebnis im langjährigen Durchschnitt werden vermelden können, bleibt sicherlich nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der weiteren Entwicklung der Delta-Variante wie auch des Rohstoffengpasses auf den Weltmärkten abzuwarten, aber zur Halbzeit befinden sich die bundesdeutschen Büromärkte auf einem sehr guten Kurs in Richtung der 3-Millionen-m²-Marke“, ist sich Marcus Zorn sicher.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.000 Mitarbeitenden unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 30 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe, ein weltweit führender Finanzdienstleister.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel**

Frankfurt am Main, 6. Juli 2021

PRESSEMITTEILUNG

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 6.000 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com

Viktorija Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktorija.gomolka@bnpparibas.com

Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel