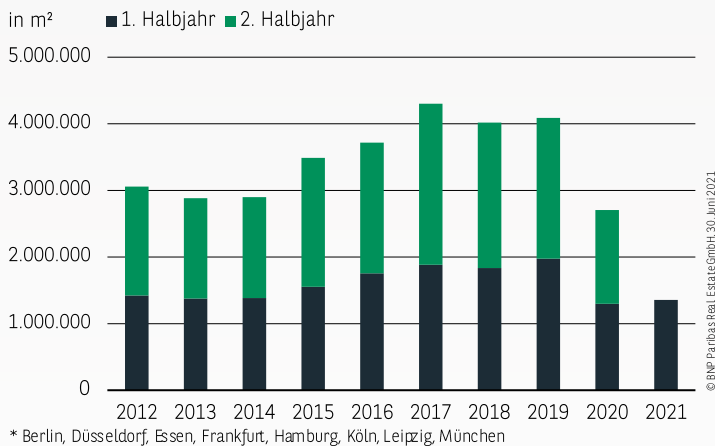




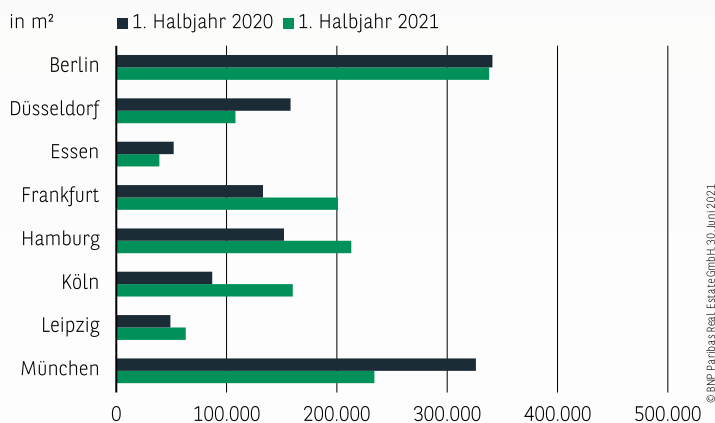
At a Glance **Q2 2021**

BÜROMARKT DEUTSCHLAND

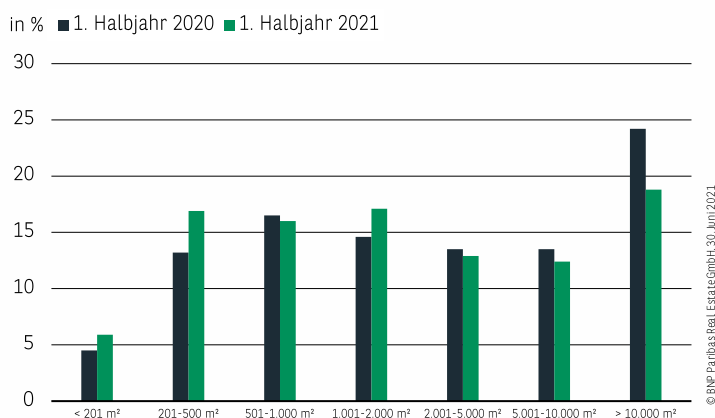
Gesamtflächenumsatz ausgewählter Bürostandorte*



Flächenumsatz 1. Halbjahr 2020 und 1. Halbjahr 2021



Flächenumsatz nach Größenklassen



➤ 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 Lock-down-Maßnahmen wurde damit das Vorjahresergebnis um rund 5 % übertroffen. 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.

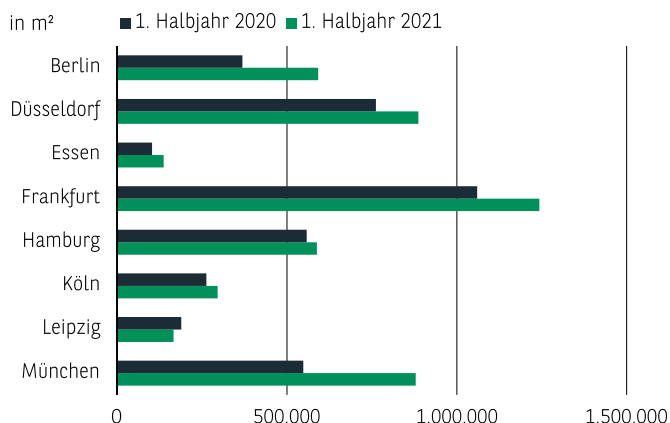
➤ POSITIVE MARKTDYNAMIK BREITET SICH AUS

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, dass die insgesamt positive Marktdynamik der vergangenen Monate im zweiten Quartal auch die Standorte erreicht hat, die einen sehr schwachen Jahresstart 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. Hamburg kann sich mit 213.000 m² (+40 % gegenüber dem Vorjahr) auf Rang drei behaupten.

➤ VIEL BEWEGUNG IM MITTLEREN FLÄCHENSEGMENT

Vor allem im mittleren Flächensegment präsentiert sich der Markt sehr stabil und in manchen Größenklassen auch mit einer deutlichen Steigerung. So wird für die Größenklasse 2.001 bis 5.000 m² ein Wachstum des Flächenumsatzes um 10 % und bei den Mietflächen zwischen 1.001 und 2.000 m² um 26 % registriert. Ähnlich umfangreich fällt das Plus von 23 % bei den Verträgen zwischen 201 und 500 m² aus. Nahezu auf Vorjahresniveau (-4 %) präsentiert sich die Größenkategorie zwischen 5.001 und 10.000 m², die damit ein starkes Signal in den Markt sendet. Bei den Verträgen über 10.000 m² hat sich das Anmietungs-geschehen jüngst spürbar belebt. Der Flächenumsatz notiert hier zwar noch 15 % unter dem Vorjahresergebnis, allerdings sind erste Nachholeffekte erkennbar. Der Marktanteil der Großtransaktionen dürfte sich im weiteren Jahresverlauf wesentlich erhöhen.

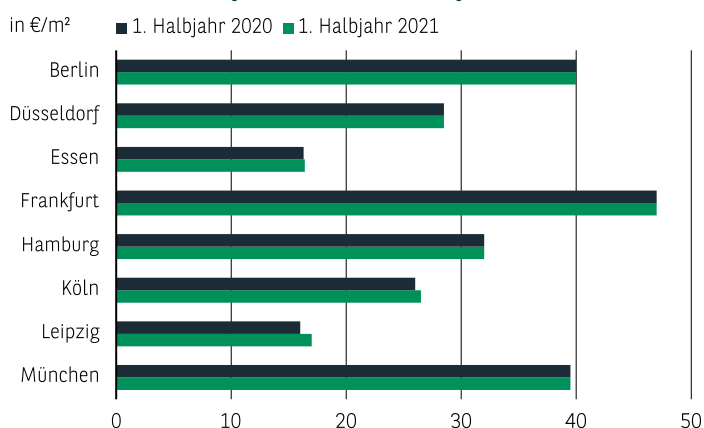
Leerstand 1. Halbjahr 2020 und 1. Halbjahr 2021



LEERSTANDSANSTIEG MIT VERMINDERTEM TEMPO

Das Tempo des Leerstandsanstiegs hat sich 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. Dennoch notieren die Leerstandsquoten hier weiter auf niedrigerem 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. Einzig in Frankfurt (8,0 %) und Düsseldorf (9,2 %) notiert die Leerstandsquote deutlich höher.

Höchstmieten 1. Halbjahr 2020 und 1. Halbjahr 2021



SPITZENMIETEN STABIL BIS STEIGEND

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 %). Gegenüber dem Vorjahr sind die Spitzenmieten bundesweit im Durchschnitt um 0,7 % gestiegen allen voran in Leipzig (gut 6 %) und Köln (fast 2 %).

PERSPEKTIVEN

Zur Jahresmitte befinden sich die bundesdeutschen Büromärkte auf einem sehr guten Kurs in Richtung der 3-Millionen-m²-Marke. Vor allem die Zahl der Großtransaktionen dürfte in den kommenden Monaten steigen und so zu einer deutlichen Umsatzsteigerung führen. Für die Spitzenmieten ist aufgrund des weiterhin sehr begrenzten Leerstands in Top-Lagen eine Seitwärtsbewegung oder sogar ein weiterer Anstieg das wahrscheinlichste Szenario.

Büromarkt-Kennzahlen 1. Halbjahr 2021

	Höchstmiete* (€/m²)	Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)				Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
			gesamt	modern	davon Erstbezug	Leerstands- quote	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 = (4 + 9)	11
Berlin	40,00	338.000	592.000	223.000	38.500	2,9%	1.397.000	835.000	1.427.000	3.703.000
Düsseldorf	28,50	108.000	887.000	196.000	32.000	9,2%	256.000	75.000	962.000	717.000
Essen	16,40	39.000	137.000	29.000	6.000	4,4%	70.000	0	137.000	238.000
Frankfurt	47,00	201.000	1.243.000	552.000	86.000	8,0%	629.000	370.000	1.613.000	1.114.000
Hamburg	32,00	213.000	588.000	122.000	14.000	4,1%	463.000	205.000	793.000	829.000
Köln	26,50	160.000	296.000	104.000	6.000	3,6%	179.000	74.000	370.000	484.000
Leipzig	17,00	63.000	166.000	45.000	1.000	4,3%	73.000	38.000	204.000	346.000
München	39,50	234.000	879.000	305.000	87.500	4,0%	892.000	534.000	1.413.000	2.627.000
Total		1.356.000	4.788.000	1.576.000	271.000		3.959.000	2.131.000	6.919.000	10.058.000

* 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: 30.06.2021

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.realestate.bnpparibas.de