

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Büromarktzahlen für Q3 2021

Flächenumsatz deutlich über Vorjahresniveau

In den ersten drei Quartalen 2021 wurden an den acht deutschen Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München rund 2,25 Mio. m² Bürofläche umgesetzt. Damit wurde das pandemiebedingt schwache Vorjahresergebnis um knapp 16 % übertroffen. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate. Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Mit rund 2,25 Mio. m² Flächenumsatz spürbarer Anstieg gegenüber 2020 (+16 %)
- Mehrere Standorte mit deutlich höheren Flächenumsätzen
- Leerstand weiter gestiegen – Anstieg aber erheblich verlangsamt
- Leerstandsquote im Schnitt weiterhin nur bei 5,1 %
- Sowohl Spitzen- als auch Durchschnittsmieten haben teilweise zugelegt

„Die deutschen Büromärkte befinden sich im Erholungsmodus, und der Aufwärtstrend hat sich im dritten Quartal weiter beschleunigt. Insgesamt wurde in den ersten drei Quartalen ein Flächenumsatz von knapp 2,25 Mio. m² registriert, was einer Steigerung von fast 16 % entspricht. Zum Halbjahr lag der Zuwachs gegenüber dem Vorjahreswert nur bei knapp 5 %“, erläutert Marcus Zorn, CEO von BNP Paribas Real Estate Deutschland. „Die zunehmende Dynamik der Nachfrage zeigt sich insbesondere, wenn man nur das dritte Quartal betrachtet. Mit 891.000 m² wurde nicht nur das Vorjahresergebnis um 38 %, sondern auch der zehnjährige Durchschnitt um 4 % überboten. Der gute Flächenumsatz ist nicht zuletzt deshalb bemerkenswert, weil trotz der Impfkampagne immer noch Auswirkungen der Pandemie zu spüren sind. Gleichzeitig leidet die deutsche Wirtschaft in Teilen unter Lieferengpässen bei Vorprodukten, sodass sich der Wirtschaftsaufschwung langsamer gestaltet als noch Ende letzten Jahres erwartet. Trotzdem sind die meisten Unternehmen mittlerweile wieder weitestgehend zur Normalität zurückgekehrt, wodurch die Nachfrage nach Büroflächen gestärkt wird. Gleichzeitig ist zu beobachten, dass sich die Diskussionen um zukünftigen Flächenbedarf im Zusammenhang mit einer Ausweitung von Homeoffice-Anteilen zunehmend beruhigt haben. Es zeichnet sich immer mehr ab, dass der Großteil der Unternehmen ein Modell von ein



PRESSEMITTEILUNG

bis zwei Tagen Homeoffice umsetzen dürfte. Hieraus resultierende Flächeneinsparungen sind sehr begrenzt, sodass auch zukünftig das Büro den Mittelpunkt für die Beschäftigten darstellen wird.“

Mehrzahl der Städte mit deutlichen Umsatzsteigerungen

Dass sich die Erholung der Büromärkte auf breiter Front vollzieht, zeigt sich daran, dass der Großteil der Standorte deutliche Umsatzsteigerungen aufweist. Von den A-Standorten verzeichnen lediglich Düsseldorf mit 212.000 m² (-6 %) sowie München mit 440.000 m² (-4 %) leicht niedrigere Umsätze als im Vorjahr. In beiden Städten ist hierfür vor allem ein unterdurchschnittlicher Anteil der Großabschlüsse über 10.000 m² verantwortlich. Trotzdem liegt die bayerische Landeshauptstadt mit ihrem Ergebnis bundesweit auf dem zweiten Platz. An die Spitze gesetzt hat sich erneut Berlin mit 520.000 m² (+8 %), womit sich die Hauptstadt nahezu auf dem Niveau des zehnjährigen Durchschnitts bewegt. Auf Rang drei findet sich Hamburg mit einem Flächenumsatz von 345.000 m², was einem Zuwachs von über 49 % entspricht. Hierzu beigetragen haben auch mehrere große Vertragsabschlüsse. Stark zugelegt hat auch der Frankfurter Markt (329.000 m², +37 %). Am dynamischsten zeigte sich der Kölner Büromarkt, der mit 231.000 m² ein Plus von über 56 % erzielte und damit das beste Ergebnis der vergangenen vier Jahre vorweisen kann. In Leipzig bedeutet der Umsatz von 113.000 m² (+27 %) sogar eine neue Bestmarke für die ersten drei Quartale. Anders stellt sich die Situation in Essen dar, wo im Gegensatz zu den Vorjahren noch kein Großabschluss verzeichnet werden konnte, was sich in einem vergleichsweise moderaten Umsatz von nur 57.000 m² (-14 %) widerspiegelt.

Leerstände haben weiter leicht angezogen

„Mit einem Gesamtvolumen von gut 4,9 Mio. m² haben die Leerstände im Vorjahresvergleich spürbar um knapp 22 % zugelegt. Im Laufe des Jahres hat sich der Anstieg aber verlangsamt und betrug in den letzten drei Monaten nur noch 3 % gegenüber dem Vorquartal. Auch im langfristigen Vergleich bewegen sich die Leerstände noch auf einem eher moderaten Niveau und liegen niedriger als vor 2018. Über alle Standorte ist aktuell eine Leerstandsquote von 5,1 % zu verzeichnen“, analysiert Riza Demirci, Geschäftsführer und Head of National Office Advisory der BNP Paribas Real Estate GmbH. Am niedrigsten liegt sie mit 3,2 % nach wie vor in der Hauptstadt Berlin. Aber auch München, Hamburg und Köln verzeichnen mit jeweils 4,0 % weiterhin einen sowohl im langfristigen als auch internationalen Vergleich niedrigen Wert. Im CBD



PRESSEMITTEILUNG

der bayerischen Landeshauptstadt werden sogar nur 1,5 % verzeichnet. Aufgrund des außergewöhnlich guten Flächenumsatzes ist der Leerstand in Leipzig sogar weiter gesunken und erreicht mit einer Quote von 4,3 % einen neuen Tiefstand. In Essen werden Ende des dritten Quartals 5,5 % notiert. Etwas höhere Leerstandsquoten verzeichnen wie gewohnt Frankfurt mit 8,3 % sowie Düsseldorf mit 9,2 %. Auch in diesen beiden Städten liegt das Volumen aber noch niedriger als 2017. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass in den besonders nachgefragten zentralen Lagen die Leerstandsquoten deutlich geringer ausfallen. Im Frankfurter CBD sind 5,6 % und im Düsseldorfer CBD 5,2 % anzusetzen.

Die Bautätigkeit liegt in etwa auf Vorjahresniveau. Über alle Standorte betrachtet, sind momentan rund 4 Mio. m² Büroflächen im Bau, von denen noch knapp 2,1 Mio. m² dem Vermietungsmarkt zur Verfügung stehen. Die Vorvermietungsquote beträgt damit weiterhin knapp 50 %.

Steigende Mieten in fast allen Städten

Dass die Büromärkte trotz gestiegener Leerstände immer noch eine insgesamt gesunde Angebots- und Nachfrage-Relation aufweisen, zeigt die Mietentwicklung. Im Vorjahresvergleich haben die Spitzenmieten in der Hälfte der analysierten Städte angezogen. Mitverantwortlich hierfür ist vor allem auch das gewachsene Angebot an modernen Flächen, die bei vielen Mietern im Fokus ihrer Suche stehen. Die höchste Spitzenmiete ist unverändert in Berlin zu beobachten, wo sie im letzten Quartal noch einmal um 2 € auf 42,00 €/m² (+5 %) angezogen hat. Auch am zweitteuersten Standort München wird eine Steigerung um gut 1 % auf aktuell 40,00 €/m² registriert. Auf knapp 2 % beläuft sich die Zunahme in Köln, wo jetzt 26,50 €/m² anzusetzen sind. Gerade die Domstadt hat von einer ausgesprochen starken Nachfrage profitiert. Den relativ betrachtet stärksten Zuwachs kann aber Leipzig verbuchen, wo die neue Spitzenmiete von 17,00 €/m² einem Plus von über 6 % entspricht. Unveränderte Spitzenmieten sind demgegenüber in Frankfurt (47,00 €/m²), Hamburg (32,00 €/m²), Düsseldorf (28,50 €/m²) und Essen (16,40 €/m²) zu verzeichnen.

Noch deutlicher fällt der Aufwärtstrend bei den Durchschnittsmieten aus. Hier können mit Ausnahme von Berlin alle Städte steigende Mieten vorweisen. In der Hauptstadt sind sie dagegen leicht (um knapp 2 %) gesunken, worin aber keine Tendenz, sondern nur eine Momentaufnahme zu sehen ist. Mit 27,20 €/m²



PRESSEMITTEILUNG

liegt die Durchschnittsmiete in Berlin immer noch mit Abstand am höchsten. Überproportional hoch fiel der Anstieg in Köln aus, wo die Durchschnittsmiete um über 13 % auf jetzt 16,10 €/m² geklettert ist. Zuwächse von jeweils knapp 7 % sind in Düsseldorf und Leipzig zu beobachten, und auch in München und Essen werden mit knapp 5 % und gut 4 % spürbare Anstiege vermeldet. Im Durchschnitt über alle Standorte haben die Durchschnittsmieten im Jahresvergleich um 4 % zugelegt.

Perspektiven

Auch für das Schlussquartal, das traditionell häufig das umsatzstärkste ist, zeichnet sich eine Fortsetzung des Aufwärtstrends ab. Hierfür spricht einerseits die zunehmende Normalisierung des Wirtschaftslebens, andererseits ganz konkret die Vielzahl vorliegender Gesuche. Allerdings vollzieht sich die Nachfrageerholung nicht ganz so dynamisch wie noch Ende letzten Jahres erhofft. Eine trotz fortschreitender Impfkampagne immer noch nicht vollständig überwundene Pandemie sowie vor allem Lieferengpässe bei Vorprodukten in mehreren Branchen verlangsamen bzw. verschieben die konjunkturelle Erholung in Teilen in das nächste Jahr. Hiervon können sich auch die deutschen Büromärkte trotz deutlicher Umsatzzuwächse nicht vollständig lösen. Einige der nach Krisen üblichen Nachholeffekte, die den Flächenumsatz erfahrungsgemäß stark steigen lassen, werden sich demzufolge vermutlich erst im Jahr 2022 vollständig in der Umsatzstatistik niederschlagen. „Trotzdem ist der Aufwärtstrend in Kraft getreten und wird auch im Gesamtjahr sehr deutlich ausfallen. Aktuell deutet alles darauf hin, dass 2021 ein Büroflächenumsatz spürbar jenseits der 3-Mio.-m²-Schwelle erzielt werden kann. Das Vorjahresergebnis würde damit klar übertroffen werden. Vor dem Hintergrund der skizzierten Rahmenbedingungen ist dies als bemerkenswerter Erfolg zu werten, der dafür spricht, dass die Büromärkte nach vollständiger Überwindung der Pandemie wieder an ihren Positivtrend aus den Jahren vor Corona anknüpfen werden“, fasst Marcus Zorn die Aussichten zusammen.

Die Leerstände dürften in den meisten Städten weiter leicht steigen, allerdings mit deutlich verringertem Tempo, sodass die Leerstandsquoten historisch betrachtet auch im nächsten Jahr auf vergleichsweise moderatem Niveau verharren sollten. In diesem Zusammenhang sind auch weitere leichte Mietpreisanstiege nicht auszuschließen, und gerade im Neubaubereich sehr wahrscheinlich, wofür nicht zuletzt die deutlich gestiegenen Baukosten sprechen.



PRESSEMITTEILUNG

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

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist die führende Bank der Europäischen Union und ein wichtiger Akteur im internationalen Bankgeschäft. 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 Mitarbeitenden 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
Viktoria Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktoria.gomolka@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com

