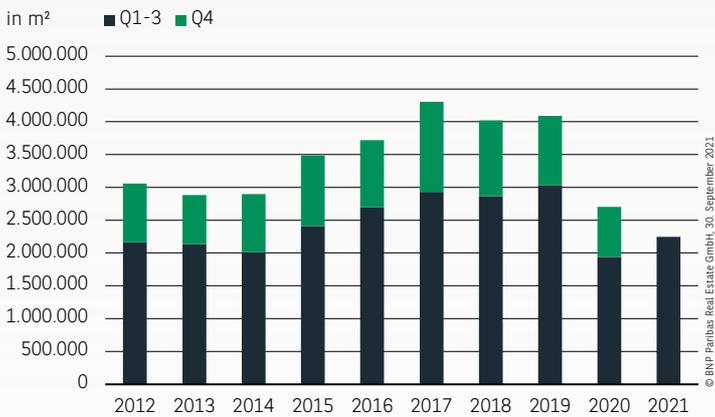




At a Glance **Q3 2021**

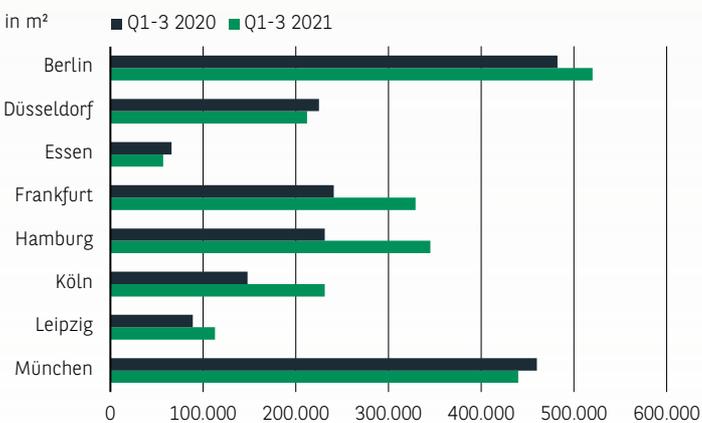
BÜROMARKT DEUTSCHLAND

Gesamtflächenumsatz ausgewählter Bürostandorte*

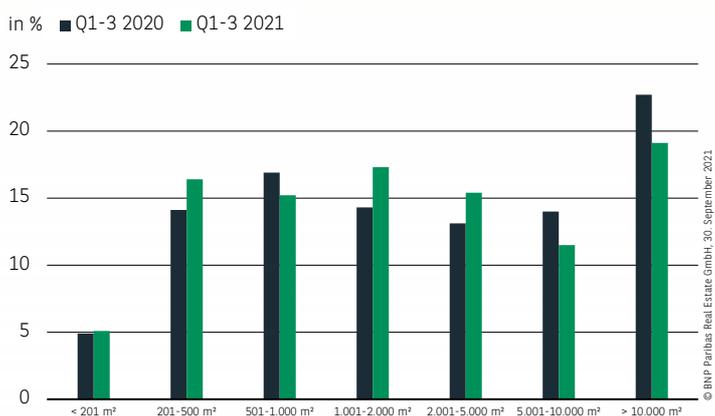


* Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München

Flächenumsatz Q1-3 2020 und Q1-3 2021



Flächenumsatz nach Größenklassen



➤ FLÄCHENUMSATZ DEUTLICH ÜBER VORJAHRESNIVEAU

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 %. 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.

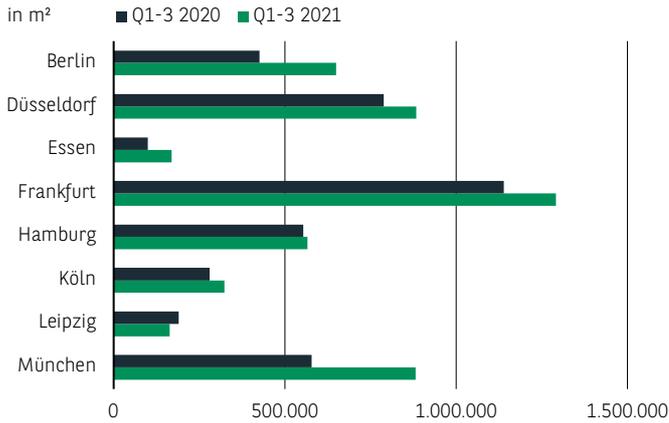
➤ VIELE STANDORTE MIT GROSSEN UMSATZSTIEGERUNGEN

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. 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. Stark zugelegt hat auch der Frankfurter Markt (329.000 m², +37 %). Am dynamischsten zeigte sich allerdings 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 aufgrund fehlender Großabschlüsse ein vergleichsweise moderater Umsatz von nur 57.000 m² (-14 %) registriert wurde.

➤ DYNAMISCHE ENTWICKLUNG IM MITTLEREN MARKTSEGMENT

Die Analyse des Flächenumsatzes nach Größenklasse verdeutlicht die aktuell hohe Dynamik im kleinen bis mittleren Marktsegment. Die Kategorien bis 5.000 m² können allesamt höhere Flächenumsätze als im Vorjahr vorweisen und zeichnen in Summe für rund 70 % des Volumens verantwortlich. Besonders hoch waren die prozentualen Zuwächse bei Abschlüssen von 1.000 bis 2.000 m² (3 Prozentpunkte) sowie 2.000 bis 5.000 m² (2,3 Prozentpunkte). Für den höchsten Anteil des Flächenumsatzes ist trotz dessen mit einem Ergebnisbeitrag von gut 19 % die Kategorie der Großabschlüsse über 10.000 m² verantwortlich.

Leerstand Q1-3 2020 und Q1-3 2021



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

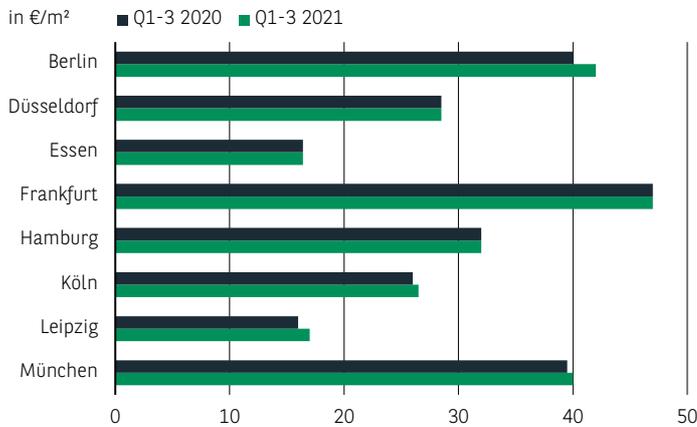
➤ LEERSTÄNDE HABEN WEITER LEICHT ANGEZOGEN

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.

➤ STEIGENDE MIETEN IN FAST ALLEN STÄDTEN

Dass die Büromärkte trotz gestiegener Leerstände immer noch eine insgesamt gesunde Angebots-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.

Höchstmieten Q1-3 2020 und Q1-3 2021



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

➤ 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 Nachfragerholung nicht ganz so dynamisch wie noch Ende letzten Jahres erhofft. Trotzdem ist der Aufwärtstrend in Kraft getreten und wird auch im Gesamtjahr sehr deutlich ausfallen. Aktuell deutet alles darauf hin, dass 2021 wieder ein Büroflächenumsatz spürbar jenseits der 3-Mio.-m²-Schwelle erzielt werden kann. Das Vorjahresergebnis würde damit klar übertroffen werden.

Büromarkt-Kennzahlen Q1-3 2021

	Höchstmiete* (€/m²)	Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)				Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
			gesamt	modern	davon Erstbezug	Leerstandsquote	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 = (4 + 9)	11
Berlin	42,00	520.000	650.000	270.000	72.000	3,2%	1.311.000	743.000	1.393.000	3.751.000
Düsseldorf	28,50	212.000	884.000	192.000	31.000	9,2%	273.000	61.000	945.000	849.000
Essen	16,40	57.000	170.000	45.000	6.000	5,5%	60.000	0	170.000	238.000
Frankfurt	47,00	329.000	1.292.000	584.000	79.000	8,3%	694.000	412.000	1.704.000	1.311.000
Hamburg	32,00	345.000	566.000	106.000	15.000	4,0%	454.000	187.000	753.000	887.000
Köln	26,50	231.000	324.000	120.000	5.000	4,0%	172.000	73.000	397.000	459.000
Leipzig	17,00	113.000	164.000	45.000	1.000	4,3%	92.000	35.000	199.000	357.000
München	40,00	440.000	882.000	304.000	72.000	4,0%	953.000	580.000	1.462.000	2.585.000
Total		2.247.000	4.932.000	1.666.000	281.000		4.009.000	2.091.000	7.023.000	10.437.000

* 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: 30.09.2021

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