

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Büromarktzahlen für 2021

Flächenumsatz 26,5 % über Vorjahresergebnis und zurück auf Durchschnittsniveau

Im Jahr 2021 belief sich der Büroflächenumsatz an den acht deutschen Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München auf rund 3,4 Mio. m². Damit wurde das ganz im Schatten der ersten Covid-Lockdowns stehende schwache Vorjahresergebnis um 26,5 % übertroffen. Das jüngste Ergebnis liegt auf dem Niveau des zehnjährigen Durchschnitts. Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Mit rund 3,4 Mio. m² Flächenumsatz trotz anhaltender Pandemie starker Anstieg gegenüber 2020 (+26,5 %)
- Alle Standorte verzeichnen höhere Flächenumsätze
- Leerstandsanstieg verliert an Tempo
- Leerstandsquote im Durchschnitt bei 5,2 %
- Spitzen- und Durchschnittsmieten stabil bis steigend

„Obwohl wir die Corona-Pandemie weiterhin noch nicht hinter uns gelassen haben, die konjunkturelle Belebung im Herbst ins Stocken geraten ist und in vielen Chefetagen noch Unsicherheit bezüglich des zukünftigen Einsatzes von Homeoffice besteht, zeigen sich die großen deutschen Bürostandorte insgesamt auf Erholungskurs. Für alle wichtigen Immobilienhochburgen kann für das zweite Halbjahr eine deutliche Umsatzsteigerung registriert werden und in vielen Märkten stand das Schlussquartal trotz der anrollenden Omikron-Welle im Zeichen der traditionellen Jahresend-Rallye. Mit einem Flächenumsatz von rund 3,4 Mio. m² wurde das Vorjahresresultat deutlich um 26,5 % übertroffen und das Ergebnis liegt etwa auf dem Niveau des 10-Jahresdurchschnitts (3,5 Mio. m²). Letzteres ist umso beeindruckender, da in diesen Durchschnittswert die sehr starken Ausnahmejahre 2017-2019 mit jährlichen Flächenumsätzen jenseits der 4-Mio.-m²-Marke einfließen.“



PRESSEMITTEILUNG

Vor allem die positive Entwicklung in den letzten Wochen des Jahres 2021 macht deutlich, dass Entscheidungssicherheit zurückkehrt und der Planungshorizont wieder weiterreicht als bis zur nächsten drohenden Corona-Welle. Die Sommermonate haben bestätigt, dass sich die Wirtschaft und das gesellschaftliche Leben nachhaltig beschleunigen und ein in Teilen zu alten Routinen findet, sobald Lockdown-Maßnahmen und Kontaktbeschränkungen fallen. Dazu zählt unter anderem auch die Rückkehr ins Büro, wenn vielleicht auch in einem anderen Rhythmus und mit anderen Nutzungsmustern. Vor dem Hintergrund steigender Inzidenzen, und einer trotz aller Lieferengpässe auf Kurs bleibenden deutschen Wirtschaft, konnte der anrollende zweite Corona-Herbst dem Anmietungsgeschehen kaum einen Dämpfer verpassen. Ganz im Gegenteil: Einige große Märkte können auf eine beeindruckende Jahresend-Rallye zurückblicken, allen voran Berlin, Frankfurt und Köln“, erläutert Marcus Zorn, CEO von BNP Paribas Real Estate Deutschland.

Umsatzplus in allen Städten

Der Flächenumsatz ist in allen großen deutschen Büromärkten gegenüber 2020 deutlich gestiegen. Im Durchschnitt aller Städte waren es plus 26,5 %. Obwohl das Erholungsmuster im Jahresverlauf sehr einheitlich ausfiel, mit einer deutlichen Steigung der Marktaktivität in der zweiten Jahreshälfte, bewegen sich die Märkte mit sehr unterschiedlichem Tempo aus der letzten Talsohle. Einmal mehr hat sich Berlin mit Abstand an die Spitze der bundesdeutschen Standorte setzen können. Mit einer fulminanten Jahresend-Rallye konnte ein Gesamtjahresumsatz von 834.000 m² und damit ein Plus von 17,5 % gegenüber 2020 erreicht werden. Der Flächenumsatz in der Bundeshauptstadt bewegt sich damit bereits jetzt wieder gut 10 % über dem 10-jährigen Durchschnitt. Mit einem Flächenumsatz von 314.000 m² in den Schlussmonaten des Jahres 2021 konnte das stärkste Quartalsergebnis seit 2006 eingefahren werden, was vor dem Hintergrund der bisherigen Top-Jahre 2017 und 2019 umso bemerkenswerter ist. Zu dem insgesamt sehr guten Jahresergebnis, das die Fortsetzung der Hauptstadt-Story bestätigt, hat ein Feuerwerk von Abschlüssen über 10.000 m² beigetragen. Noch nie wurden mehr Verträge (2021: 18 Abschlüsse) in diesem Segment gezählt. Auf Rang zwei reiht sich einmal mehr München ein. Die bayerische Landeshauptstadt kann einen Flächenumsatz von 661.000 m² bzw. ein Plus um gut 16 % gegenüber dem Vorjahr verbuchen. Das Anmietungsgeschehen ist im Jahresverlauf stetig gestiegen und mündete in einem starken Schlussquartal mit 221.000 m². Den dritten Platz hat Frankfurt mit einer beeindruckenden Jahresend-Rallye (Q4:



PRESSEMITTEILUNG

209.000 m²) erobert. Die Bankenmetropole kann einen Flächenumsatz von 538.000 m² und damit ein Wachstum von knapp 40 % gegenüber dem Vorjahr verbuchen. Das jüngste Ergebnis liegt nur minimal (-2 %) unter dem 10-jährigen Durchschnitt. Auf einem ähnlichen Erholungspfad befindet sich der Büromarkt Hamburg, für den ein Gesamtjahresumsatz von 477.000 m² bzw. eine Steigerung von gut 43 % gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen werden kann. Die Hansestadt hat im Jahresschlussquartal die Geschwindigkeit aus den Sommermonaten halten können (sowohl in Q3 als auch in Q4 jeweils ein Flächenumsatz von 132.000 m²) und der langjährige Durchschnitt wurde nur um knapp 4 % verfehlt. Mit deutlich höherem Tempo als noch in den Vorquartalen hat sich Köln aus dem Jahr 2021 verabschiedet, wobei in den gesamten zwölf Monaten eine deutlich gestiegene Marktaktivität gegenüber dem schwachen Jahr 2020 beobachtet werden konnte. Mit 337.000 m² Flächenumsatz liegt das jüngste Jahresergebnis nicht nur fast 60 % über dem Vorjahresresultat, sondern auch gut 14 % über dem Langzeitschnitt. Zwar konnte auch das benachbarte Düsseldorf mit einem Umsatzplus von 14 % und einem Gesamtjahresergebnis von 314.000 m² das Pandemiejahr 2020 hinter sich lassen, allerdings notiert das aktuelle Resultat fast 18 % unter dem Durchschnittsniveau. Leipzig bleibt im Langzeitvergleich Klassenprimus. Die Sachsenmetropole blickt auf zwei starke Schlussquartale zurück und kann mit 168.000 m² ein Rekordjahresergebnis vorlegen, das beeindruckende 36 % über dem 10-Jahresdurchschnitt notiert. Anders verhält sich die Situation in Essen, wo mit einem Flächenumsatz von 93.000 m² das Langzeitniveau um -18,5 % verfehlt wurde. Allerdings sendet auch der Essener Markt erfreuliche Signale aus: Nach sehr moderaten Abschlüssen bis ins dritte Quartal hinein, hat sich der Flächenumsatz mit zuletzt 36.000 m² deutlich belebt und das Vorjahresergebnis 2021 wurde um gut 9 % übertroffen.

Leerstand steigt mit deutlich vermindertem Tempo

Angesichts der anhaltend hohen Bautätigkeit und der über weite Strecken des Jahres verhaltenen Büroflächenumsätze überrascht es wenig, dass das Leerstandsvolumen gegenüber dem Vorjahr um 17 % auf rund 5,1 Millionen Quadratmeter in den analysierten Märkten gestiegen ist. Das Tempo des Leerstandsanstiegs hat sich aber in den vergangenen drei Monaten an allen Standorten deutlich vermindert und für Köln kann sogar gegenüber Q3 ein Rückgang um 10 % vermeldet werden. Die Gesamtjahresbetrachtung



PRESSEMITTEILUNG

macht deutlich, dass sich die Leerstandsentwicklung an den großen Standorten keinesfalls im Gleichschritt vollzieht und dass trotz prozentual wesentlicher Zuwächse die Leerstandsquoten immer noch auf unterdurchschnittlichem Niveau notieren. Dies gilt allen voran für die Top-Standorte Berlin und München, an denen gegenüber dem Vorjahr zwar ein Anstieg des Leerstands um rund 44 % bzw. 47 % zu verzeichnen ist, aber die Leerstandsquoten weiterhin bei nur 3,4 % bzw. 4,3 % liegen. Hier wirkt der jüngste Leerstandsanstieg eher als Entlastung, denn als Risiko, da in beiden Märkten moderne Flächen in den begehrten zentralen Lagen weiterhin Mangelware sind. Zu den Standorten, die im Jahresverlauf steigende Leerstandsvolumen registrierten, zählen auch Düsseldorf (+ 6 %) und Frankfurt (+10 %), deren Leerstandsquoten mit aktuell 9,2 % und 8,5 % zwar die höchsten im Feld der großen Märkte sind, aber für diese beiden Standorte im langfristigen Vergleich definitiv kein überdurchschnittliches Niveau aufweisen. In Hamburg und Köln hat unterdessen keine Ausweitung des Leerstands stattgefunden, die Leerstandsquoten notieren entsprechend stabil auf niedrigem Niveau von 4,1 % und 3,6 %. Leipzig ist auch bei der Leerstandsentwicklung eine Klasse für sich und kann gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang um gut 10 % vermelden. Die Leerstandsquote notiert in der sächsischen Landeshauptstadt aktuell bei niedrigen 4,3 %. In diesen herausfordernden Zeiten bildet der Büromarkt Essen bei der Leerstandsentwicklung das Schlusslicht mit einem deutlichen Leerstandsanstieg (+74 %) und einer Quote von zuletzt 6,1 %.

„Das Vertrauen der Projektentwickler in die Nutzungsklasse Büro und in die Anziehungskraft der deutschen Immobilienhochburgen ist ungebrochen. Die Bauaktivität verharrt trotz aller Herausforderungen auf hohem Niveau. Aktuell befinden sich knapp 3,9 Mio. m² im Bau, was gegenüber dem Hochwert aus dem Vorjahr nur einem Rückgang um 3 % entspricht. Gut 49 % dieser Flächen werden erst 2023 oder später fertiggestellt. Ihre Fertigstellung dürfte damit in eine Marktphase fallen, die von wesentlichen Nachholeffekten auf den Nutzermärkten in Kombination mit einer anhaltenden wirtschaftlichen Erholung und somit von höheren Flächenumsätzen geprägt sein dürfte. Der Angebotsdruck dürfte auch vor dem Hintergrund, dass aktuell 49 % aller im Bau befindlichen Flächen bereits vorvermietet sind oder von Eigennutzern gebaut werden, weniger umfangreich als in vorherigen Krisen ausfallen“, führt Zorn aus.



PRESSEMITTEILUNG

Mietpreisniveaus stabil bis steigend

Die Spitzenmieten präsentierten sich im Jahresverlauf stabil mit steigender Tendenz. Mit Ausnahme von Köln, wo bereits im zweiten Quartal ein Mietpreisanstieg auf weiterhin gültige 26,50 €/m² registriert wurde, hat sich der Aufwärtstrend vor allem in München, Hamburg und Berlin im zweiten Halbjahr bestätigt. Die Angebotsknappheit von modernen Flächen in der Innenstadt hat in München im Jahresverlauf zu einem Anstieg um fast 9 % auf eine neue Hochmarke von 43,00 €/m² geführt. Dieser Wert von 43,00 €/m² wird auch für Berlin vermeldet, basierend auf einem Mietpreisanstieg binnen Jahresfrist von 7,5 %. Auch in Hamburg hat die Spitzenmiete angezogen (+3 % gegenüber 2020) und notiert nun bei 33,00 €/m². In allen anderen Märkten präsentieren sich die Spitzenmieten auf hohem Niveau stabil und somit kann für Frankfurt eine Spitzenmiete von 47,00 €/m² vermeldet werden, für Düsseldorf von 28,50 €/m² und für die B-Standorte Leipzig und Essen jeweils von 17,00 €/m² bzw. 16,40 €/m².

Die volatileren Durchschnittsmieten präsentieren sich an sämtlichen Standorten im Vorjahresvergleich insgesamt stabil bis steigend. Mit Ausnahme von Frankfurt (-1,0 %) haben die Durchschnittsmieten den seit Jahren zu beobachtenden Aufwärtstrend fortgesetzt, was ein deutliches Zeichen dafür ist, dass höherwertige Flächen bei Neuabschlüssen präferiert werden und in diesem Segment weiterhin ein relativer Angebotsmangel herrscht.

Perspektiven

Auch das Jahr 2022 dürfte noch über weite Strecken im Schatten der Corona-Pandemie stehen. Insbesondere in den ersten Monaten des Jahres wird die Omikron-Welle aller Voraussicht nach spürbare Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft und wohl auch auf weite Teile des gesellschaftlichen Lebens haben. Zum Jahresanfang 2022 scheint ein erneuter flächendeckender Lockdown zwar so gut wie ausgeschlossen, aber weitergreifende Kontakteinschränkungen in den kommenden Wintermonaten sind aktuell nicht unwahrscheinlich. Inwiefern sich die Anmietungstätigkeit im ersten Quartal hiervon unberührt zeigen wird, bleibt abzuwarten.



PRESSEMITTEILUNG

Wahrscheinlich ist jedoch, dass mit den steigenden Temperaturen im Frühling, dem Update der Impfstoffe und einer größeren Zahl von Menschen, die bis dahin mit dem Virus Kontakt hatten oder geimpft sind, aus der pandemischen eine endemische Lage wird. Die Stimmung in den Geschäftsetagen dürfte sich aufhellen, die Lieferengpässe bei Vorprodukten, die die deutsche Wirtschaft im Jahr 2021 wesentlich gebremst haben, sollten sich sukzessive Abbauen und der eingeschlagene konjunkturelle Erholungskurs sollte mit deutlich höherer Dynamik seine Fortsetzung finden.

„Sicher gibt es bei manchen Entscheidern auch nach fast zwei Jahren Pandemie weiterhin ein Fragezeichen: Wieviel Bürofläche werde ich mit meinem Team in Zukunft benötigen und wie werden wir diese Flächen nutzen? Aber diese Unsicherheit schwindet zunehmend, denn nicht nur das Homeoffice ist gekommen um zu bleiben, sondern vielmehr hat das Büro seinen hohen Stellenwert als Ort des kreativen Austauschs, des produktiven Arbeitens und als wichtiger Transporteur von Firmenkultur bewiesen. In den Sommermonaten 2021, als gemeinsames Arbeiten möglich war, haben sich neue Nutzungsmuster- und -rhythmen entwickelt und als zukunftstauglich erwiesen. Ein hybrides Arbeitsmodell aus Büro und Homeoffice wird in vielen Unternehmen zum Standard werden, genauso wie eine intensivere Nutzung des Büros als Kommunikationszentrum mit attraktiv und großzügig gestalteten Konferenz- und Rückzugsräumen für Austausch im großen wie kleinen Kreis. Die Nachfrage nach Büroflächen wird bleiben und im Windschatten von Wirtschaftsaufschwung, steigenden Bevölkerungszahlen und voranschreitender Urbanisierung an den Top-Standorten weiterwachsen. Vor allem in der zweiten Jahreshälfte 2022 dürfte sich der Flächenumsatz nachhaltig beleben und das Gesamtjahresergebnis an die starken Jahre vor 2019 anknüpfen“, ist sich Marcus Zorn sicher.

„Bei der Leerstandsentwicklung zeichnet sich eine weitere Verlangsamung des Anstiegs ab. An den Top-Standorten dürften die Leerstandsquoten im langzeit- wie vor allem auch im internationalen Vergleich auf niedrigem Niveau bleiben. Die vergangenen Monate haben gezeigt, dass eine umfangreiche Angebotsausweitung wie in früheren Krisen sehr unwahrscheinlich ist. Insbesondere im von den Nutzern bevorzugten modernen Flächensegment dürften sich keine langfristigen Überkapazitäten aufbauen, so dass die Mietpreisniveaus weiter nach oben tendieren werden. Dies gilt insbesondere für die Spitzenmieten, für die



PRESSEMITTEILUNG

neben hoher Nachfrage, die steigenden Baukosten und der anhaltende Angebotsmangel in den Top-Lagen treibende Faktoren sind“, fasst Zorn die Aussichten zusammen.

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 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
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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel