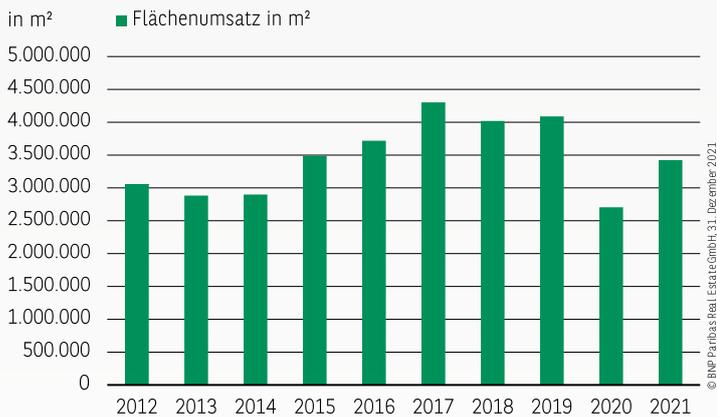




At a Glance **Q4 2021**

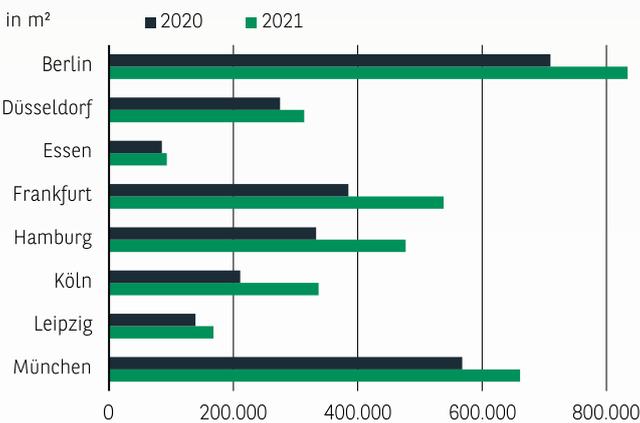
# BÜROMARKT DEUTSCHLAND

## Gesamtflächenumsatz ausgewählter Bürostandorte\*

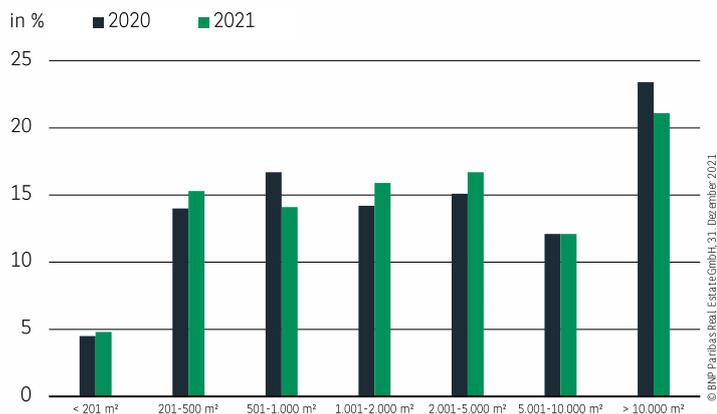


\* Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München

## Flächenumsatz 2020 und 2021



## Flächenumsatz nach Größenklassen



## ➤ BÜROMÄRKTE ZURÜCK IN DER SPUR

Obwohl die Corona-Pandemie weiterhin präsent ist, 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).

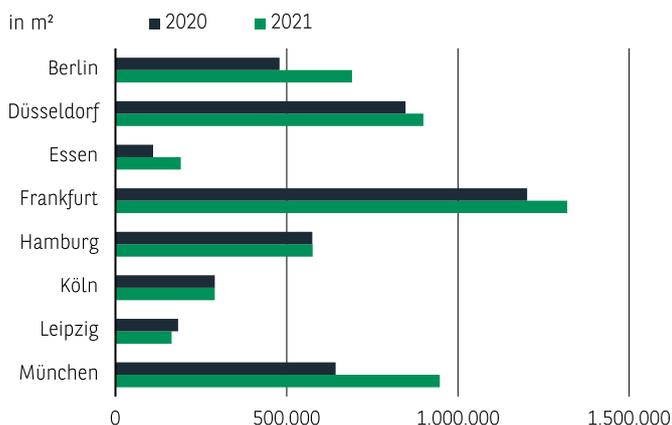
## ➤ BERLIN SPIELT WEITERHIN IN EIGENER LIGA

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. Die bayerische Landeshauptstadt München kann einen Flächenumsatz von 661.000 m² bzw. ein Plus um gut 16 % gegenüber dem Vorjahr verbuchen. Den dritten Platz hat Frankfurt mit einer beeindruckenden Jahresend-Rallye (Q4: 209.000 m²) erobert. Die Bankenmetropole kann einen Flächenumsatz von 538.000 m² und damit ein Wachstum von knapp 40 % gegenüber dem Vorjahr vermelden. 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. Köln (337.000 m²; +60 %), Düsseldorf (314.000 m²; +14 %), Leipzig (168.000 m²; +21 %) und Essen (93.000 m²; +9 %) legten ebenfalls deutlich zu.

## ➤ HOHE AKTIVITÄT IM MITTELGROSSEN MARKTSEGMENT

Anders noch als im ersten Pandemiejahr, zeigt die Analyse des Flächenumsatzes nach Größenklassen eine hohe Marktdynamik im kleinen bis mittleren Marktsegment auf. Die Größenklassen 1.000 bis 2.000 m² sowie 2.000 bis 5.000 m² können im Vergleich zum Vorjahr deutlich zulegen. Ebenso wurden mehr Abschlüsse im kleinteiligen Bereich unter 500 m² registriert. Ungeachtet dessen, zeichnet für den höchsten Anteil des Jahresergebnisses mit 21 % die Kategorie der Großdeals ab einem Volumen von über 10.000 m² verantwortlich.

### Leerstand 2020 und 2021



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

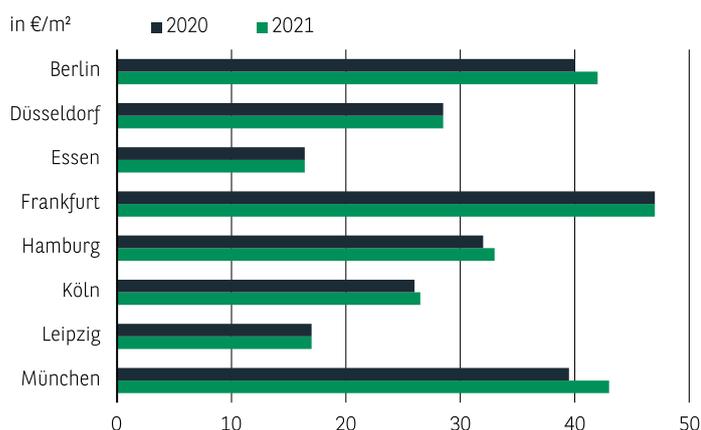
### LEERSTAND STEIGT MIT DEUTLICH VERMINDERTEM TEMPO

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.

### 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 (43 €/m²; +3,50 €), Hamburg (33 €/m²; +1 €/m²) und Berlin (43 €/m²; +3 €/m²) im zweiten Halbjahr bestätigt.

### Höchstmieten 2020 und 2021



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

### 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. Inwiefern sich die Anmietungstätigkeit im ersten Quartal hiervon unberührt zeigen wird, bleibt abzuwarten. Vor allem jedoch in der zweiten Jahreshälfte 2022 dürfte sich der Flächenumsatz nachhaltig beleben und das Gesamtjahresergebnis an die starken Jahre vor 2019 anknüpfen. Bei der Leerstandsentwicklung zeichnet sich eine weitere Verlangsamung des Anstiegs ab.

### Büromarkt-Kennzahlen 2021

	Höchstmiete* (€/m²)	Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)				Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
			gesamt	modern	davon Erstbezug	Leerstandsquote	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
1	2	2021 3	4	5	6	7	8	9	10 = (4 + 9)	11
Berlin	43,00	834.000	691.000	284.000	98.000	3,4%	1.283.000	671.000	1.362.000	4.015.000
Düsseldorf	28,50	314.000	899.000	237.000	31.000	9,2%	218.000	53.000	952.000	882.000
Essen	16,40	93.000	191.000	47.000	5.000	6,1%	26.000	0	191.000	253.000
Frankfurt	47,00	538.000	1.319.000	621.000	84.000	8,5%	619.000	388.000	1.707.000	1.329.000
Hamburg	33,00	477.000	576.000	107.000	15.000	4,1%	450.000	174.000	750.000	901.000
Köln	26,50	337.000	290.000	94.000	1.000	3,6%	170.000	74.000	364.000	490.000
Leipzig	17,00	168.000	164.000	44.000	0	4,3%	107.000	39.000	203.000	408.000
München	43,00	661.000	947.000	345.000	106.000	4,3%	984.000	572.000	1.519.000	2.628.000
<b>Total</b>		<b>3.422.000</b>	<b>5.077.000</b>	<b>1.779.000</b>	<b>340.000</b>	<b>5,2%</b>	<b>3.857.000</b>	<b>1.971.000</b>	<b>7.048.000</b>	<b>10.906.000</b>

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %

\*\* Die Büromarktzonenkarten und die ausführlichen Kennzahlentabellen auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Büromarktzonenkarte und Kennzahlentabelle 2021](#)

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: 31.12.2021

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.real-estate.bnpparibas.de](http://www.real-estate.bnpparibas.de)

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021