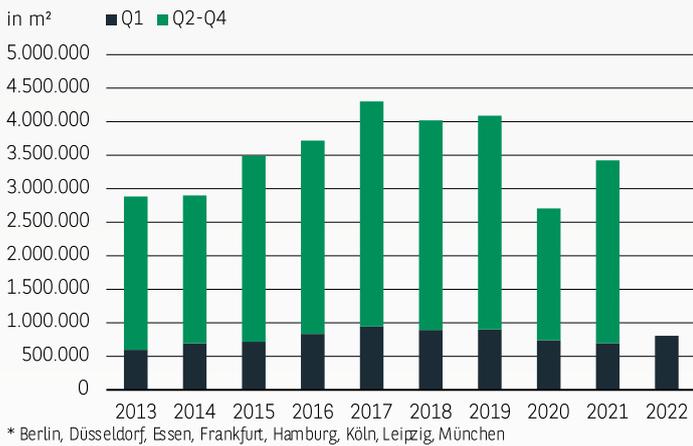




At a Glance **Q1 2022**

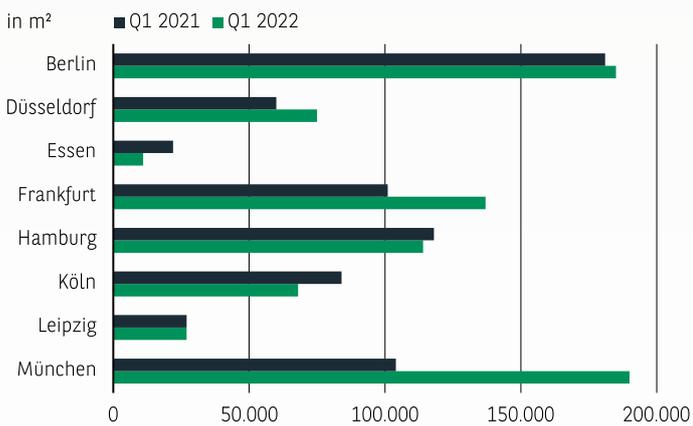
BÜROMARKT DEUTSCHLAND

Gesamtflächenumsatz ausgewählter Bürostandorte*



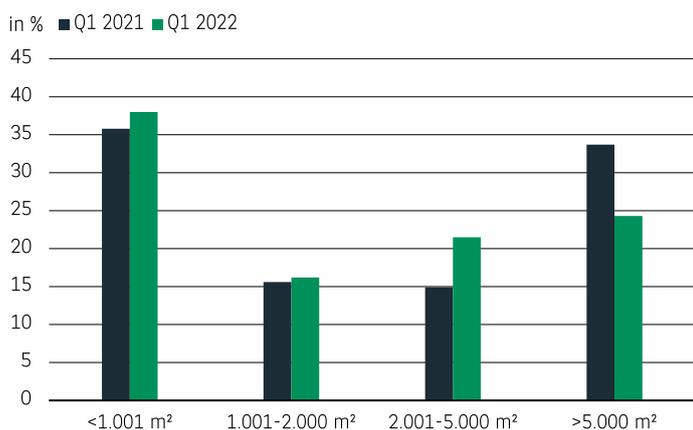
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

Flächenumsatz Q1 2021 und Q1 2022



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

Flächenumsatz nach Größenklassen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

FLÄCHENUMSATZ ÜBER VORJAHRESNIVEAU

Obwohl der Jahresbeginn 2022 von umfangreichen Einschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie gekennzeichnet war, allen voran der Homeoffice-Pflicht, und der Beginn des Krieges gegen die Ukraine mit vielen Unsicherheiten verbunden ist, wurden an den acht deutschen Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München 807.000 m² Bürofläche umgesetzt. Damit wurde das Vorjahresergebnis um fast 16 % übertroffen. Die Analysen im Langzeitvergleich zeigen, dass vor allem die führenden Standorte Berlin, München und Frankfurt in ruhigeres Fahrwasser gekommen sind und so der 10-Jahresdurchschnitt nur um knapp 3 % verfehlt wurde. Die aktuelle Momentaufnahme zeigt, dass die Unternehmen wieder bereit waren und sind, Standort- und Flächenentscheidungen zu fällen. Der Leerstandsanstieg hat weiter an Tempo verloren und die Leerstandsquote notiert nur in Essen, Düsseldorf und Frankfurt über 5 %. Die Spitzenmieten sind zu Jahresbeginn stabil bis steigend.

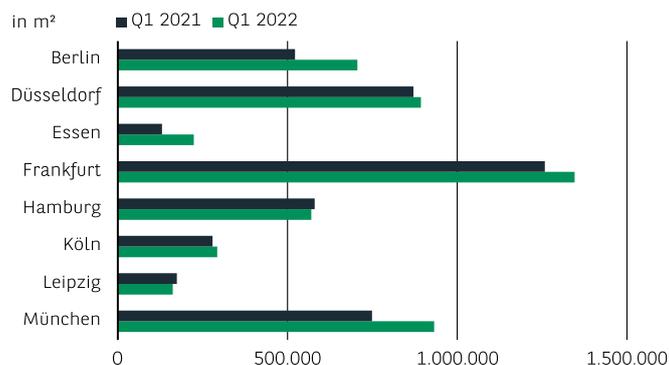
MEHRHEIT DER STANDORTE LEGT GEGEN ÜBER VORJAHR ZU

Die Mehrheit der deutschen Bürometropolen ist mit einem Wachstum beim Flächenumsatz gestartet. München hat sich mit 190.000 m² an die Spitze des Feldes setzen können. Das schwache Vorjahresergebnis wurde um stolze 83 % übertroffen und das jüngste Ergebnis notiert gut 4 % über dem 10-Jahresdurchschnitt. Auf hohem Niveau stabil präsentiert sich Berlin mit 185.000 m² und die Finanzmetropole Frankfurt kann mit 137.000 m² eines ihrer Top-Ergebnisse der letzten Dekade vermelden. Mit einer Punktlandung von 27.000 m² ist Leipzig gut gestartet und auch der Jahresauftakt in Düsseldorf fiel dynamisch aus (75.000 m²). Insgesamt solide präsentiert sich Hamburg mit 114.000 m² Umsatz. Köln konnte erwartungsgemäß nicht an den fulminanten Jahresauftakt 2021 anknüpfen. Mit aktuell 68.000 m² wurde das Vorjahresergebnis um -19 % verfehlt, dennoch bewegt sich das Marktgeschehen weiterhin über dem Langzeitniveau (+8 %).

NUR GROSSABSCHLÜSSE MIT MODERATEM ERGEBNIS

Das Anmietungsgeschehen hat sich über alle Größenklassen deutlich belebt, einzig bei den Abschlüssen über 10.000 m² bleibt das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr wie auch dem 10-Jahresdurchschnitt zurück (jeweils um rund 45 %). Zu berücksichtigen ist hier, dass das erste Quartal generell eine Momentaufnahme darstellt und großvolumige Verträge oftmals erst im späteren Jahresverlauf geschlossen werden. Hervorzuheben ist das starke Ergebnis bei den Deals zwischen 2.001 und 5.000 m² mit rund 174.000 m² (+67 % gegenüber dem Vorjahr und +23 % im Langzeitvergleich).

Leerstand Q1 2021 und Q1 2022

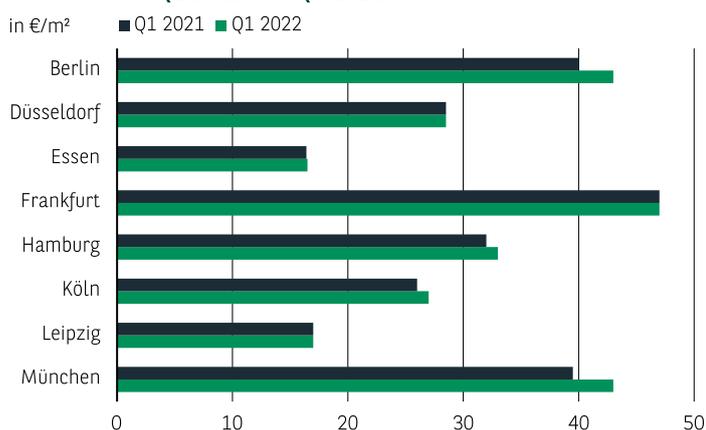


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

LEERSTANDSANSTIEG VERLIERT WEITER AN TEMPO

Der seit Beginn der Pandemie zu beobachtende Leerstandsanstieg hat weiter an Tempo verloren. Zwar ist das Leerstandsvolumen im Vorjahresvergleich über alle analysierten Standorte hinweg um gut 12 % auf rund 5,1 Mio. m² gestiegen, allerdings beläuft sich das Plus seit Jahresende 2021 nur noch auf 1 %. Die Analyse auf Stadtebene zeigt, dass in Düsseldorf, Hamburg, Leipzig und München jüngst moderat sinkende Leerstände registriert wurden, wobei die Spanne zwischen -0,7 % in Düsseldorf und -1,6 % in München liegt. Nahezu stabil präsentiert sich das Leerstandsvolumen in Leipzig (+1 %) sowie Hamburg und Berlin (jeweils +2 %).

Höchstmieten Q1 2021 und Q1 2022



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

SPITZENMIETEN STABIL BIS STEIGEND

Die Spitzenmieten haben ihren stabilen bis steigenden Trend fortgesetzt. Ein überdurchschnittliches Wachstum von knapp 9 % bzw. 7,5 % gegenüber dem Vorjahr wird für München und Berlin registriert. In beiden Metropolen notiert sie nun bei 43,00 €/m². Gestiegen sind auch die Spitzenmieten in Köln (+4 % auf 27,00 €/m²), Hamburg (+3 % auf 33,00 €/m²) und Essen (+1 % auf 16,50 €/m²). Stabile Werte werden für Düsseldorf (28,50 €/m²), Leipzig (17,00 €/m²) und Frankfurt vermeldet. Mit 47,00 €/m² liegt die Bankenstadt aber weiter unangefochten an der Spitze.

PERSPEKTIVEN

Auch wenn die Dynamik gegenüber den Erwartungen zum Jahresanfang durch das aktuell schwierige Umfeld etwas verlangsamt ausfallen dürfte, deutet vieles darauf hin, dass ein gutes Jahresergebnis zu erwarten ist, das sich voraussichtlich im Schnitt der letzten zehn Jahre bewegen wird. Auch der Leerstandsanstieg scheint den Scheitelpunkt überschritten zu haben. Die Mieten dürften angesichts der relativ ausgeglichenen Angebots-/Nachfragerelationen tendenziell weiter steigen.

Büromarkt-Kennzahlen Q1 2022

	Höchstmiete* (€/m²)	Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Leerstandsquote	Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
			gesamt	modern	davon Erstbezug		gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
		1. Quartal 2022	gesamt	modern	davon Erstbezug		gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 = (4 + 9)	11
Berlin	43,00	185.000	706.000	340.000	129.000	3,4%	1.286.000	724.000	1.430.000	3.982.000
Düsseldorf	28,50	75.000	893.000	215.000	36.000	9,2%	220.000	50.000	943.000	889.000
Essen	16,50	11.000	224.000	56.000	5.000	7,1%	28.000	10.000	234.000	153.000
Frankfurt	47,00	137.000	1.346.000	656.000	83.000	8,7%	653.000	404.000	1.750.000	1.473.000
Hamburg	33,00	114.000	570.000	105.000	15.000	4,0%	425.000	159.000	729.000	940.000
Köln	27,00	68.000	293.000	102.000	1.000	3,6%	238.000	117.000	410.000	405.000
Leipzig	17,00	27.000	162.000	43.000	1.000	4,2%	145.000	44.000	206.000	368.000
München	43,00	190.000	932.000	336.000	90.000	4,2%	962.000	496.000	1.428.000	2.692.000
Total		807.000	5.126.000	1.853.000	360.000		3.957.000	2.004.000	7.130.000	10.902.000

* 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: 31.03.2022

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022