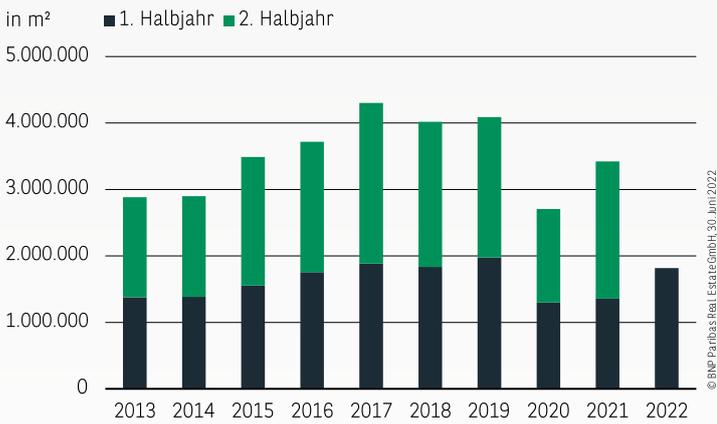




At a Glance **Q2 2022**

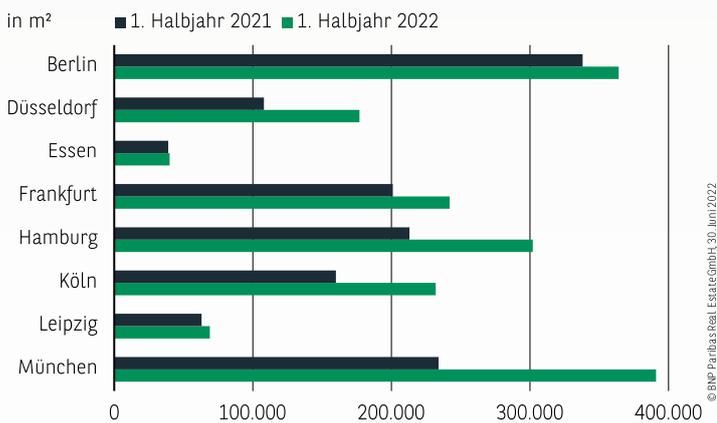
BÜROMARKT DEUTSCHLAND

Gesamtflächenumsatz ausgewählter Bürostandorte*

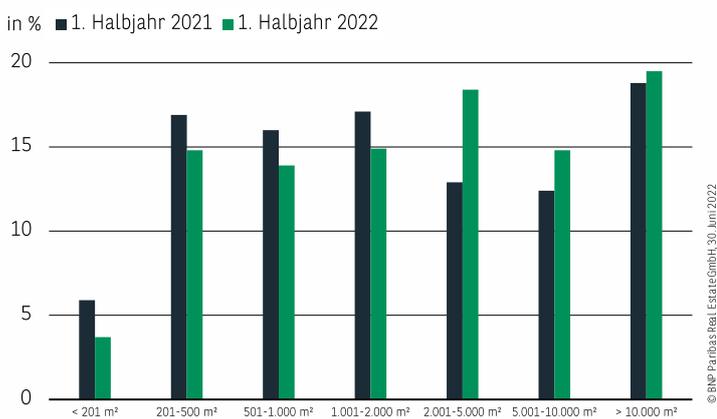


* Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München

Flächenumsatz 1. Halbjahr 2021 und 1. Halbjahr 2022



Flächenumsatz nach Größenklassen



FLÄCHENUMSATZ DEUTLICH ÜBER VORJAHRESNIVEAU

Die deutschen Büromärkte haben im zweiten Quartal ihren Erholungskurs fortgesetzt. Trotz der seit Ausbruch des Ukraine-Kriegs deutlich gestiegenen geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten hat sich das Anmietungsgeschehen im Frühjahr weiter belebt. Insgesamt wurden an den acht Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München im ersten Halbjahr rund 1,82 Mio. m² umgesetzt. Damit wurde das Vorjahresergebnis um 34 % übertroffen und das aktuelle Resultat notiert knapp 10 % über dem 5-Jahresdurchschnitt sowie 12 % über dem 10-Jahresdurchschnitt. Die Märkte bewegen sich im Durchschnitt auf einem Niveau, das dem des Jahres 2018 entspricht.

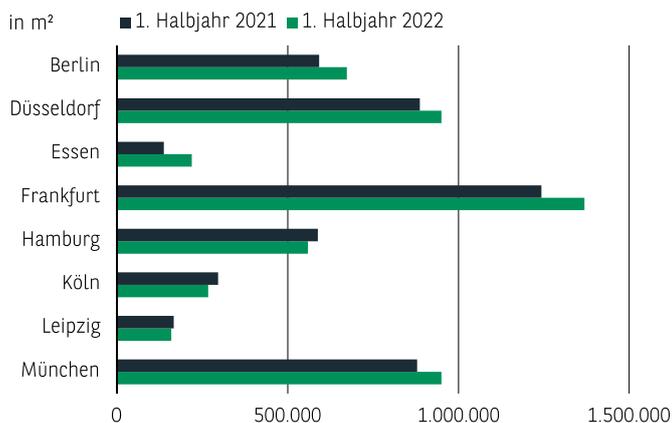
FLÄCHENUMSATZ IN ALLEN MÄRKTEN GESTIEGEN

Für alle deutschen Bürohochburgen kann gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg des Flächenumsatzes vermeldet werden. An die Spitze des Feldes in Sachen Umsatzsteigerung hat sich München mit einem Plus von 67 % und einem aktuellen Resultat von 391.000 m² gesetzt, das auch vor dem Berliner Resultat notiert. Die Bundeshauptstadt präsentiert sich auf hohem Niveau insgesamt stabil und registriert einen Flächenumsatz von 364.000 m² (+8 %). Sehr starke Ergebnisse werden weiterhin für Köln (232.000 m², +45 %) und Hamburg registriert. Ein fulminantes zweites Quartal hat zum zweitbesten Halbjahresergebnis in der Historie der Hansestadt mit jetzt 302.000 m² (+42 % gegenüber dem Vorjahr) beigetragen. Auch für Frankfurt wird ein im langjährigen Vergleich überdurchschnittliches Ergebnis von 242.000 m² vermeldet (+20 % gegenüber dem Vorjahr), wobei es vor allem der starke Jahresauftakt war, der den Unterschied machte.

VIEL BEWEGUNG IM GROSSEN FLÄCHENSEGMENT

Während im kleinen Größensegment unter 200 m² ein Rückgang des Flächenumsatzes von 16 % zum Vorjahr registriert werden kann, präsentieren sich vor allem die großen Flächensegmente des Marktes äußerst stabil. In einigen Größenklassen wird sogar eine deutliche Steigerung erfasst. So wird für die Größenklasse 2.001 bis 5.000 m² ein Wachstum des Flächenumsatzes um satte 91 % verzeichnet. Damit wird ein starkes Signal in den Markt gesendet. Auch bei den Mietflächen zwischen 5.001 und 10.000 m² wird eine Umsatzsteigerung um starke 60 % zum Vorjahr registriert. Ähnlich umfangreich fällt das Plus von 39 % bei den Verträgen größer 10.000 m² aus. In diesem Größensegment hat sich das Anmietungsgeschehen jüngst spürbar belebt.

Leerstand 1. Halbjahr 2021 und 1. Halbjahr 2022



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

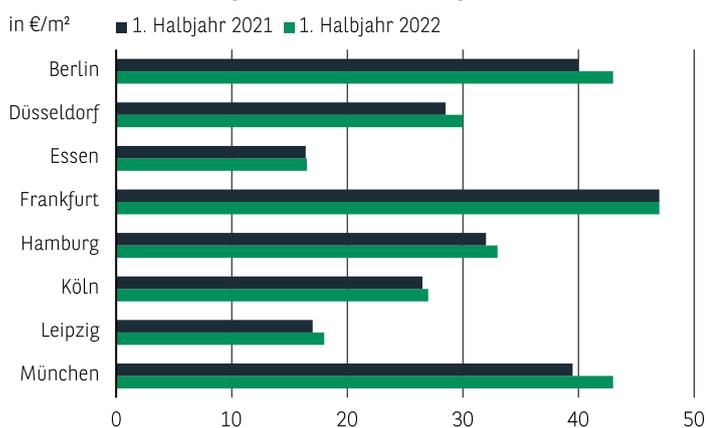
LEERSTANDSANSTIEG VERLANGSAMT SICH WEITER

Das Leerstandsvolumen ist im Vorjahresvergleich zwar um 7,5 % auf aktuell rund 5,1 Mio. m² gestiegen, allerdings hat sich das Tempo des Anstiegs im zweiten Quartal weiter verringert. In der Mehrheit der Standorte ist der Leerstand in den vergangenen drei Monaten sogar erstmals wieder gesunken. Unter der Fluktuationsreserve von 5 % notieren die Leerstandsquoten aktuell weiterhin in Berlin (3,2 %), Köln (3,3 %), Hamburg (3,9 %), Leipzig (4,1 %) und München (4,3 %), was das im internationalen Vergleich niedrige Leerstandsvolumen eindrucksvoll unterstreicht. Einzig in Essen (7,0 %), Frankfurt (8,8 %) und Düsseldorf (9,8 %) bewegt sich der Leerstand auf einem deutlich höheren Niveau.

SPITZENMIETE STABIL BIS STEIGEND

Mit Ausnahme von Frankfurt, wo die Spitzenmiete wie im Vorjahr weiterhin bei 47,00 €/m² notiert, wird für alle anderen Standorte ein Anstieg der Spitzenmiete in den vergangenen zwölf Monaten registriert. Insbesondere in München (+9 % auf 43,00 €/m²) und Berlin (+7,5 % auf 43,00 €/m²) ist das Wachstum spürbar. Die Entwicklung der Durchschnittsmieten unterstreicht eindrucksvoll den Anstieg des allgemeinen Mietniveaus. Für alle Standorte wird ein Plus der Durchschnittsmiete seit Sommer 2021 registriert.

Höchstmieten 1. Halbjahr 2021 und 1. Halbjahr 2022



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

PERSPEKTIVEN

Sicherlich ist mit dem Ausbruch des Kriegs gegen die Ukraine Unsicherheit auf die Märkte zurückgekehrt, und für den Moment ist schwer einzuschätzen, in welches Fahrwasser die deutsche Wirtschaft am Jahresende gelangen wird. Dennoch präsentieren sich die deutschen Büromärkte im ersten Halbjahr 2022 äußerst robust mit sehr guten Fundamentaldaten, sodass mit einem Gesamtumsatz im 10-Jahresschnitt zu rechnen ist. Das Mietniveau dürfte dabei weiter nach oben tendieren.

Büromarkt-Kennzahlen 1. Halbjahr 2022

	Höchstmiete* (€/m²)	Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Leerstandsquote	Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
			gesamt	modern	davon Erstbezug		gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 = (4 + 9)	11
Berlin	43,00	364.000	673.000	324.000	114.000	3,2%	1.452.000	894.000	1.567.000	3.456.000
Düsseldorf	30,00	177.000	950.000	252.000	40.000	9,8%	399.000	234.000	1.184.000	747.000
Essen	16,50	40.000	219.000	56.000	5.000	7,0%	33.000	10.000	229.000	163.000
Frankfurt	47,00	242.000	1.369.000	660.000	79.000	8,8%	674.000	405.000	1.774.000	1.258.000
Hamburg	33,00	302.000	559.000	108.000	32.000	3,9%	346.000	111.000	670.000	952.000
Köln	27,00	232.000	267.000	78.000	0	3,3%	258.000	120.000	387.000	352.000
Leipzig	18,00	69.000	159.000	39.000	1.000	4,1%	160.000	55.000	214.000	362.000
München	43,00	391.000	950.000	338.000	92.000	4,3%	893.000	453.000	1.403.000	2.692.000
Total		1.817.000	5.146.000	1.855.000	363.000		4.215.000	2.282.000	7.428.000	9.982.000

* 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: 30.06.2022

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate Deutschland | Telefon +49 (0)69-298 99-0 | kontakt.realestate@bnpparibas.com | www.realestate.bnpparibas.de