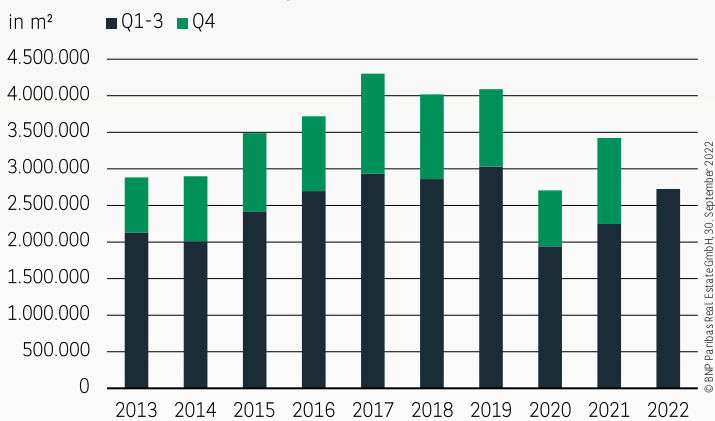




At a Glance **Q3 2022**

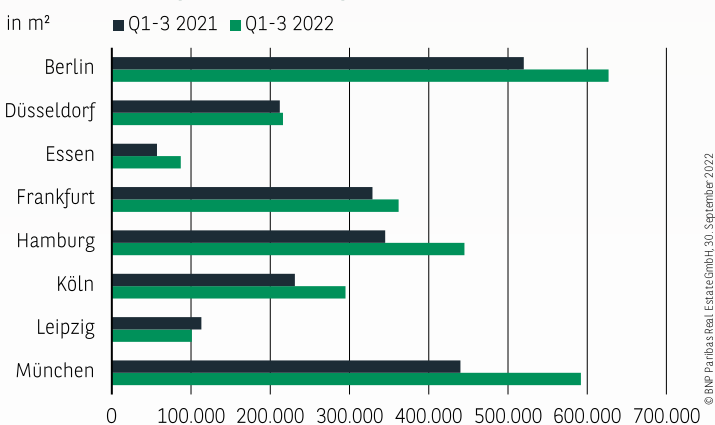
BÜROMARKT DEUTSCHLAND

Gesamtflächenumsatz ausgewählter Bürostandorte*

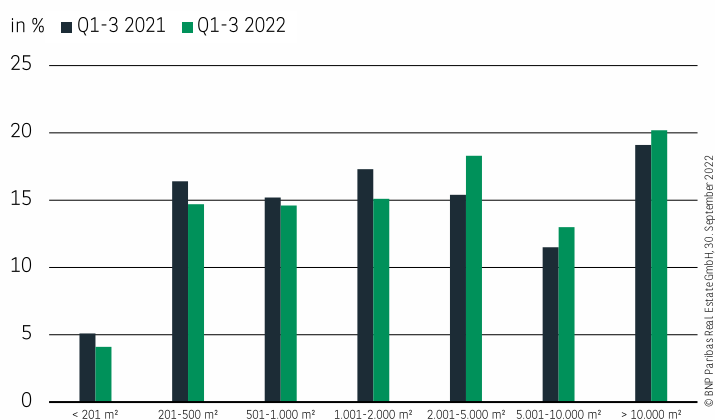


* Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München

Flächenumsatz Q1-3 2021 und Q1-3 2022



Flächenumsatz nach Größenklassen



ÜBERDURCHSCHNITTLICHER FLÄCHEN UMSATZ

Die deutschen Büromärkte haben im dritten Quartal trotz aller Widrigkeiten Kurs gehalten, und in vielen Märkten ist das Anmietungsgeschehen in den Sommermonaten sogar weiter gestiegen. Insgesamt wurde an den acht Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München bis Ende September ein Flächenumsatz von 2,7 Mio. m² registriert. Damit wurde das Ergebnis aus dem Vorjahreszeitraum um gut 21 % und der 10-Jahresdurchschnitt um 3 % übertroffen. Besonders bemerkenswert ist, dass die Anmietungstätigkeit im dritten Quartal trotz der sich in den Sommermonaten weiter eintrübenden konjunkturellen Aussichten im Vergleich mit Q3 2021 um 2 % stieg und immer noch die Marke von 900.000 m² übersprungen hat.

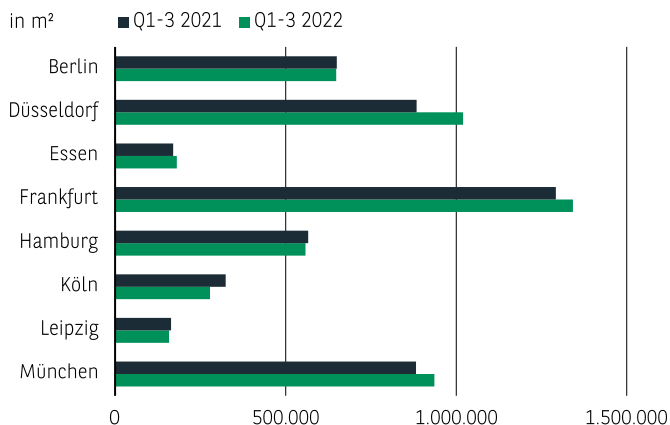
FLÄCHENUMSATZ VIELERORTS ÜBERDURCHSCHNITTLICH

Mit einem Flächenumsatz von 627.000 m² führt Berlin einmal mehr das Feld der großen Büromärkte an. Die Bundeshauptstadt vermeldet damit ein Resultat, das gut 13 % über dem langjährigen Durchschnitt notiert. Allein im dritten Quartal wurde ein Flächenumsatz von 263.000 m² in der Bundeshauptstadt registriert. München belegt mit 592.000 m² den zweiten Rang und kann damit nach den schwachen Jahren 2020 und 2021 ein Ergebnis vermelden, das gut 12 % über dem 10-Jahresdurchschnitt und 34,5 % über dem Vorjahreswert liegt. Hamburg platziert sich mit 445.000 m² Volumen auf dem dritten Rang. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr beläuft sich auf 29 % und gegenüber dem langjährigen Schnitt um 19 %. Das Quartalsergebnis von Frankfurt als Viertplatziertem mit 120.000 m² fällt stärker aus als noch im Vorquartal. Die Bankenmetropole kann insgesamt für das laufende Jahr 362.000 m² Volumen vermelden. Das Resultat liegt damit im langjährigen Durchschnitt und 10 % über dem des Vorjahres. Deutlich überdurchschnittlich fiel zudem das Marktgeschehen in Köln mit 295.000 m² aus (+32 % ggü. 10-Jahresdurchschnitt; +28 % ggü. Q1-3 2021).

GROSSE DYNAMIK IM MITTLEREN MARKTSEGMENT

Die Analyse des Flächenumsatzes nach Größenklassen verdeutlicht die aktuell hohe Dynamik im mittleren bis großen Marktsegment. Während im kleinteiligen Bereich unter 200 m² ein Rückgang von 3 % zum Vorjahr registriert werden kann, wird für andere Größenklassen eine deutliche Steigerung erfasst. Besonders hoch waren die prozentualen Zuwächse bei Abschlüssen von 2.000 bis 5.000 m² (+44 % ggü. Vorjahr) sowie 5.000 bis 10.000 m² (+37 % ggü. Vorjahr). Für den höchsten Anteil des Umsatzes ist trotzdem die Kategorie der Großabschlüsse über 10.000 m² mit einem Ergebnisbeitrag von gut 20 % verantwortlich.

Leerstand Q1-3 2021 und Q1-3 2022

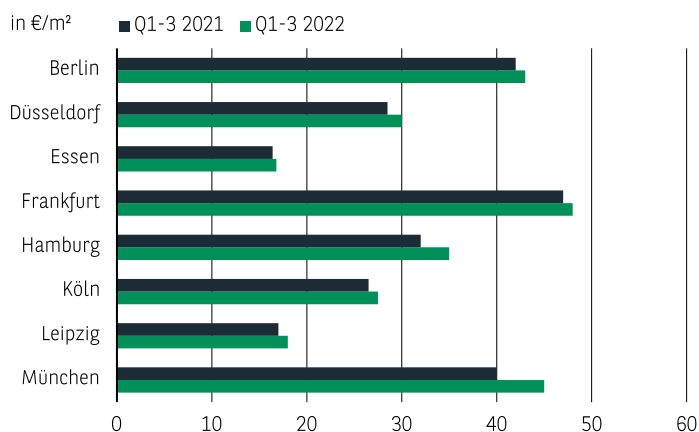


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

LEERSTAND WEITERHIN STABIL

Aktuell beläuft sich das Leerstandsvolumen an den acht großen Bürostandorten auf insgesamt 5,1 Mio. m² und ist damit nahezu unverändert gegenüber dem Vorquartal (-0,5 %). Das Niveau liegt damit moderat (knapp 4 %) über dem von Ende September 2021. In der Mehrheit der Märkte ist der Leerstand im dritten Quartal 2022 gesunken bzw. präsentiert sich stabil. Eine Ausnahme bilden Düsseldorf (10,5 %) und Köln, für die erneut ein Anstieg des Büroflächenleerstands zu verzeichnen ist. Unter der Fluktuationsreserve von 5 % notieren weiterhin Berlin (3,1 %), Hamburg (3,9 %), Köln (3,4 %), Leipzig (4,1 %) und München (4,2 %). In Frankfurt ist die Leerstandsrate auf 8,6 % und in Essen auf 5,7 % gesunken.

Höchstmieten Q1-3 2021 und Q1-3 2022



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

SPITZENMIETE STABIL BIS STEIGEND

Die Spitzenmieten präsentieren sich an sämtlichen Standorten im Q3 2022 stabil bis steigend auf hohem Niveau. An der Spitze rangiert weiterhin die Finanzmetropole Frankfurt, für die im Q3 ein Anstieg der Spitzenmiete um 1,00 €/m² auf jetzt 48,00 €/m² registriert wird. Noch stärker fiel das Mietpreiswachstum nur im Top-Segment in München aus (+2,00 €/m² auf 45,00 €/m²). Die Durchschnittsmiete ist an fast allen Standorten gestiegen. Seitwärtsbewegungen werden für Essen und Hamburg registriert.

PERSPEKTIVEN

Die deutsche Wirtschaft steuert auf herausfordernde Wintermonate zu. Insbesondere die Energiekrise wie auch die weitere Inflationsentwicklung wird die Unternehmer in Atem halten. Diese Entwicklung wird kaum an den deutschen Büromärkten vorbeigehen, sodass die traditionelle Jahresendrallye im Jahr 2022 vermutlich schwächer ausfallen wird als gewohnt. Dennoch gehen wir für das Gesamtjahr bundesweit von einem Flächenumsatz aus, der deutlich über dem des Jahres 2020 notieren wird.

Büromarkt-Kennzahlen Q1-3 2022

	Höchstmiete* (€/m²)	Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)				Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
			gesamt	modern	davon Erstbezug	Leerstandsquote	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
		Q1-3 2022	4	5	6	7	8	9	10 = (4 + 9)	11
Berlin	43,00	627.000	648.000	328.000	116.000	3,1%	1.596.000	1.036.000	1.684.000	3.362.000
Düsseldorf	30,00	216.000	1.020.000	285.000	29.000	10,5%	355.000	225.000	1.245.000	865.000
Essen	16,80	87.000	181.000	41.000	3.000	5,7%	33.000	9.000	190.000	157.000
Frankfurt	48,00	362.000	1.342.000	655.000	87.000	8,6%	678.000	416.000	1.758.000	1.209.000
Hamburg	35,00	445.000	558.000	103.000	33.000	3,9%	295.000	105.000	663.000	935.000
Köln	27,50	295.000	278.000	87.000	0	3,4%	222.000	128.000	406.000	357.000
Leipzig	18,00	101.000	158.000	37.000	1.000	4,1%	200.000	81.000	239.000	427.000
München	45,00	592.000	936.000	320.000	85.000	4,2%	876.000	392.000	1.328.000	2.554.000
Total		2.725.000	5.121.000	1.856.000	354.000		4.255.000	2.392.000	7.513.000	9.866.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

* 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: 30.09.2022

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