TOP-7-BÜROMÄRKTE Q1/2021

PRESSEKONTAKT:

Frau Berit Friedrich

Telefon: +49 (0)40 / 350 80 2-620

E-Mail: presse@germanpropertypartners.de

PRESSEMITTEILUNG

**zwischen boom und Flaute**



**7. April 2021,** **Hamburg.** Allen Unsicherheiten zum Trotz zeigte sich der Top-7-Büroflächensumatz am Ende des 1. Jahresviertels 2021 mit +1 % gegenüber dem Vorjahresquartal stabil. Insgesamt 655.300 m² Bürofläche wurden in Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München angemietet. *„Der Top-7-Büroflächenumsatz im ersten Quartal scheint sich nach den Höhenflügen von 2016 bis 2019 auf einem niedrigeren Niveau einzupendeln“,* kommentiert Sprecher **Oliver Schön** die Daten, die German Property Partners (GPP) zu den Top-7-Büromärkten ermittelt hat. Partnerunternehmen des Gewerbeimmobiliennetzwerks GPP sind Grossmann & Berger, Anteon Immobilien, GREIF & CONTZEN Immobilien, blackolive und E & G Real Estate.

**extrem auseinanderklaffende umsatzentwicklung**

Die Flächenumsätze der einzelnen Top-7-Standorte entwickelten sich im 1. Quartal sehr unterschiedlich: Während sie sich in München und Düsseldorf halbierten, verdoppelte sich der Flächenumsatz in Köln. *„Sowohl in München als auch in Düsseldorf zeigen sich die Nutzer besonders abwartend und verschieben ihre Entscheidungen ins dritte oder vierte Quartal. In beiden Städten gab es nicht einen einzigen Abschluss über 5.000 Quadratmeter“,* sagt **Schön** dazu. *„In Köln hingegen schlossen gleich drei Institutionen des Bundes Verträge mit Volumina zwischen 5.000 und 13.000 Quadratmetern Bürofläche ab. Auf die Öffentliche Hand ging damit über 40 Prozent des Büroflächenumsatzes der Rheinmetropole zurück.“* Auch in Stuttgart (28 %) und Hamburg (18 %) erwies sich die Öffentliche Hand als Hauptnachfrager, wenn auch deutlich weniger ausgeprägt.

**keine flächenschwemme**

Das Angebot an kurzfristig verfügbaren Büroflächen hat erwartungsgemäß an allen Top-7-Standorten zugenommen. Mit einem Plus zwischen 0,4 Prozentpunkten in Düsseldorf und 1,6 Prozentpunkten in Frankfurt blieb die Veränderung insgesamt moderat. Für das Finanzzentrum selbst war die Steigerung historisch betrachtet vergleichsweise hoch. Dies lag am absoluten Leerstandstief im Vorjahreszeitraum und deutlich mehr Fertigstellungen 2020. So wies Frankfurt mit 8,3 % die höchste Leerstandsquote auf. Die Top-7-Leerstandsquote kletterte innerhalb eines Jahres von 2,9 auf 4,0 %.

*„Noch ist unklar, welche Rolle Untermietflächen im weiteren Jahresverlauf spielen werden“,* so **Schön**. Bis auf Köln ist die Schwankungsbreite sowohl bei der Durchschnitts- als auch bei der Spitzenmiete an allen Standorten bereits wesentlich geringer als in den Vorjahren. Unter anderem ließen die sehr großen Abschlüsse der Öffentlichen Hand mit Mehrwertsteuerschäden bei den Nominalmieten die Durchschnittsmiete in der Domstadt auf 17,50 €/m²/Monat ansteigen. Gegenüber dem vergleichsweise niedrigen Wert des Vorjahreszeitraums entspricht dies einem Wachstum um 17 %.

**optimismus für weiteren jahresverlauf**

Der Bauboom bei Bürogebäuden an den Top-7-Standorten hält dieses und nächstes Jahr ungeachtet der unsicheren wirtschaftlichen Aussichten nahezu unverändert an. Das Top-7-Fertigstellungsvolumen für 2021 und 2022 summiert sich auf 3,36 Mio. m². Hiervon sind mit 57 % vier Prozentpunkte mehr vertraglich gebunden als im Vorquartal. *„Der vorsichtige Optimismus am Jahresende war berechtigt. Statt einem marktbeherrschenden Gesamttrend zu unterliegen, entwickeln sich die Standorte je nach Branche und Teilmarkt sehr unterschiedlich. Dabei gibt es zwar sowohl Großgesuche als aber auch Unternehmen, die bis zur Klärung ihrer Marktlage abwarten. Aufgrund der Umwälzungen in der Arbeitswelt dürfte der Gesamtflächenumsatz an den Top-7-Standorten aber deutlich unter dem Niveau von vor 2019 bleiben“,* erwartet **Schön**.

**Top bekannte Abschlüsse über 5.000 m² | Top-7-Standorte | 1. Quartal 2021**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Stadt** | **Projekt/Objekt** | **Mieter/Eigennutzer** | **Mietfläche** (ca. m²) |
| BER | „Upbeat“, Heidestraße | DKB Bank | 34.850 |
| FFM | „The Move Blue“, Gateway Gardens, De-Saint-Exupèry-Straße 3, 5-7 | Siemens (Eigennutzer) | 15.000 |
| CGN | Josef-Lammerting-Allee 24-34 | Bundesbehörde | 13.000 |
| BER | „Shed“, Sonnenallee 221 | SRH Berlin University of Applied Sciences | 13.000 |
| CGN | „Ovum“, Stolberger Straße | Bima für Bundesbehörde | 12.000 |
| HAM | „denk.mal Hannoverscher Bahnhof“,Am Lohsepark 67-69 | Wintershall Dea | 11.350 |
| BER | Rohrdamm 22 | Hochschule der Bundesrentenanstalt | 10.315 |
| HAM | „Oval Office“, Überseering 10 | Deutsche Bank | 9.600 |
| FFM | „Palazzo Fiorentino“, Gerbermühlstraße 3-5 | Städtische Einheit | 7.600 |
| FFM | Solmsstraße 16-22 | Mainova | 6.900 |
| CGN | Edmund-Rumpler-Straße 6 | Bundesbehörde | 5.000 |

Quelle: German Property Partners (GPP)

**Top-7-Standorte | 1. Quartal 2021**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **HAM** | **BER** | **DUS** | **CGN** | **FFM** | **STU** | **MUC** | **TOP-7** |
| **Flächenumsatz**in m² | 130.000 | 160.000 | 50.600 | 85.000 | 96.200 | 33.000 | 100.500 | **655.300** |
| **Veränderung**ggü. Vorjahrin % | +37 | +45 | -51 | **+113** | +34 | +3 | -48 | **+1** |
| **Spitzenmiete**in €/m²/Monat | 31,00 | 39,00 | 28,50 | 26,00 | 45,00 | 25,00 | 38,25 | **-** |
| **Durchschnittsmiete** in €/m²/Monat | 17,90 | **28,00** | 16,90 | 17,50 | 21,10 | 16,40 | 21,40 | **-** |
| **Büroflächenbestand** in Mio. m² | 13,95 | 20,15 | 7,30 | 8,00 | 11,64 | 8,17 | **23,33** | **92,54** |
| **Leerstand** inkl. Untermietflächen in m² | 524.100 | 470.000 | 536.000 | 235.000 | **967.200** | 249.400 | 740.000 | **3.721.700** |
| **Leerstandsrate** inkl. Untermietflächen in % | 3,8 | 2,3 | 7,3 | 2,9 | **8,3** | 3,1 | 3,2 | **4,0** |
| **Fertigstellungen****2021 + 2022** in m² | 333.000 | 1.221.000 | 234.000 | 200.000 | 487.700 | 236.000 | 645.000 | **3.357.000** |
| **Vorvermietungsquote 2021 + 2022** in % | 70 | 48 | 68 | 50 | 52 | 73 | 62 | **57** |

 Quelle: German Property Partners (GPP)

**ÜBER GERMAN PROPERTY PARTNERS (GPP)**

[German Property Partners](https://www.germanpropertypartners.de/de/) (GPP) ist ein deutschlandweites Netzwerk lokal führender Gewerbe-Immobiliendienstleister. Hierzu gehören Grossmann & Berger, Anteon Immobilien, GREIF & CONTZEN Immobilien, blackolive und E & G Real Estate. Es zeichnet sich durch tiefe Marktkenntnisse vor Ort, langjährig für die Partnerunternehmen tätige Immobilienberater und das persönliche Engagement der Gesellschafter und Geschäftsführer aus. Das Netzwerk verfügt in den Top-7-Städten Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln|Bonn, Frankfurt, Stuttgart und München über eigene Standorte und bietet Dienstleistungen in den Bereichen Immobilien-Investments, gewerbliche Vermietung, unternehmerisches Immobilienmanagement (CREM), Immobilienbewertung und Research an. Bank-, Finanzierungs- und Verwaltungs-Dienstleistungen runden das Leistungsspektrum ab. Aktuell sind mehr als 410 Immobilienspezialisten für das Netzwerk tätig. **2020** vermittelte GPP deutschlandweit rund 462.800 m² Gewerbefläche und betreute ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 2,45 Mrd. €.