TOP-7-BÜROMÄRKTE Q2/2021

PRESSEKONTAKT:

Frau Berit Friedrich

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

E-Mail: presse@germanpropertypartners.de

PRESSEMITTEILUNG

**WEITERHIN Gemischte mARKTDYNAMIK**



**5. Juli 2021,** **Hamburg.** Der Büroflächenumsatz an den deutschen Top-7-Standorten zeigte sich auch im 2. Quartal 2021 insgesamt stabil auf Vorjahresniveau. In Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München wurden im ersten Halbjahr 2021 rund 1,21 Mio. m² Bürofläche angemietet, 1 % mehr als im Vorjahreszeitraum. *„Der Top-7-Büroflächenmarkt steht weiterhin unter der Flagge der Corona-Pandemie. Das verhaltene Umzugsgeschehen der Unternehmen lässt den Markt weit unter dem durchschnittlichen Vermietungsniveau verharren“,* kommentiert **Oliver Schön**, Sprecher von German Property Partners (GPP). Partnerunternehmen des Gewerbeimmobiliennetzwerks sind Grossmann & Berger, Anteon Immobilien, GREIF & CONTZEN Immobilien, blackolive und E & G Real Estate.

**wieder mehr bewegung an einzelnen Büromärkten**

Die sehr unterschiedliche Entwicklung der einzelnen Büromärkte an den Top-7-Standorten setzte sich auch im 2. Quartal weiter fort. In Köln und Frankfurt nahm das Marktgeschehen mit einem Anstieg des Flächenumsatzes von jeweils knapp 50 % wieder Fahrt auf. Auch auf dem Hamburger Büromarkt gibt es wieder mehr Bewegung, wobei das Umsatzplus von 36 % im 1. Halbjahr 2021 vor allem auf den starken Jahresauftakt zurückgeht. In Berlin sorgte insbesondere die Öffentliche Hand für eine solide Umsatzentwicklung (+5 %). Wenig abschlussfreudig zeigten sich hingegen Unternehmen in Düsseldorf, Stuttgart und München, wo die Büromärkte mit -30 %, -35 % und -34 % einen deutlichen Rückgang des Flächenumsatzes verspürten. *„In Düsseldorf gab es auch im zweiten Quartal keinen Abschluss über 5.000 Quadratmeter, in Stuttgart kam es in der Automobilbranche zu keinen nennenswerten Abschlüssen und auch die Öffentliche Hand fragt derzeit deutlich weniger Büroflächen an. In München konnten einzelne Großvermietungen die gesamte Marktlage noch nicht kompensieren“,* erläutert **Schön**.

**erhöhte fertigstellungszahl und untermietflächen**

Das Angebot an kurzfristig verfügbaren Büroflächen hat in den ersten beiden Quartalen 2021 an allen Top-7-Standorten erwartungsgemäß zugenommen, im Schnitt um 1,1 %. Die höchste Leerstandsquote wies Frankfurt mit 8,5 % auf. Im Finanzzentrum ist das Flächenangebot seit Beginn der Corona-Pandemie deutlich gestiegen, besonders in den Randlagen nimmt der Leerstand deutlich zu. Unter Berücksichtigung der Zunahme von Untermietflächen verzeichnete Düsseldorf mit 7,4 % die zweithöchste Leerstandsquote im 1. Halbjahr 2021. In Berlin liegen die Gründe für die um 1,2 % erhöhte Leerstandsquote in der sehr hohen Fertigstellungszahl von 1,2 Mio. m² für 2021/2022. Ein vergleichbar hohes Fertigstellungsvolumen gab es zuletzt 1997.

*„An den meisten Standorten hat sich die Zahl an Untermietflächen im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Durch mögliche Umstrukturierungen einiger Unternehmen aufgrund der gestiegenen Homeoffice-Tätigkeit dürfte die Leerstandsquote mancherorts künftig weiter zunehmen. Hinzu kommt die erhöhte Zahl an Fertigstellungen an manchen Standorten“,* erklärt **Schön**. Nahezu stabil geblieben ist hingegen das Mietpreisniveau. Die Spitzen- und Durchschnittsmiete verzeichneten im 1. Halbjahr 2021 an den meisten Standorten nur marginale Schwankungen nach oben und nach unten. Einzig in Köln stieg die Durchschnittsmiete um 15 % auf 17,30 €/m²/Monat im Vorjahresvergleich. Mehrere größere Mietvertragsabschlüsse mit der Öffentlichen Hand sowie Verträge im gehobenen Segment begünstigten diese Preisentwicklung in der Domstadt.

**vermietungsgeschehen insgesamt weiter verhalten**

An den meisten Top-7-Standorten dürften sich die Bürovermietungsmärkte in der zweiten Jahreshälfte weiter beleben. Die größte Marktdynamik dürfte Köln verzeichnen, wo damit zu rechnen ist, dass der Flächenumsatz zum Jahresende wieder das Vorkrisenniveau erreicht. An anderen Standorten wird die Nachfrage nach Büroflächen weiterhin verhalten bleiben und sich der Flächenumsatz eher auf Vorjahresniveau einpendeln. Daher wird der Büroflächenumsatz aller Top-7-Standorte nach Einschätzung von German Property Partners auch 2021 weit unter dem 10-Jahres-Mittel von 3,39 Mio. m² bleiben.

**Top bekannte Abschlüsse über 10.000 m² | Top-7-Standorte | 1.-2. Quartal 2021**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Stadt** | **Projekt/Objekt** | **Mieter/Eigennutzer** | **Mietfläche** (ca. m²) |
| BER | „Upbeat“, Heidestraße | DKB Bank | 34.900 |
| BER | „New Courts“, Gerichtstraße 48-49 | Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit | 20.000 |
| FFM | „Kreisler“, Baseler Straße 46-48 | Nestlé Deutschland | 20.000 |
| CGN | vertraulich | vertraulich | 19.000 |
| MUC | Freisinger Landstraße | SAP SE | 18.000 |
| MUC | Gisela-Stein-Straße | Wacker Chemie GmbH | 17.800 |
| CGN | Josef-Lammerting-Allee 24-34 | Bundesbehörde | 16.200 |
| FFM | „The Move Blue“, Gateway Gardens, De-Saint-Exupèry-Straße 3, 5-7 | Siemens (Eigennutzer) | 15.000 |
| 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 | 11.400 |
| BER | Rohrdamm 22 | Hochschule der Bundesrentenanstalt | 10.300 |

Deals aus diesem Berichtsquartal sind grau hinterlegt. Quelle: German Property Partners (GPP),

**Top-7-Standorte | 1.-2. Quartal 2021**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **HAM** | **BER** | **DUS** | **CGN** | **FFM** | **STU** | **MUC** | **TOP-7** |
| **Flächenumsatz**in m² | 225.000 | 305.000 | 98.200 | 140.000 | 187.200 | 51.400 | 205.500 | **1.212.300** |
| **Veränderung**ggü. Vorjahrin % | +36 | +5 | -30 | +47 | +49 | -35 | -34 | **+1** |
| **Spitzenmiete**in €/m²/Monat | 31,00 | 38,50 | 28,50 | 26,00 | 45,00 | 25,00 | 39,00 | **-** |
| **Durchschnittsmiete** in €/m²/Monat | 17,90 | 27,40 | 16,50 | 17,30 | 21,90 | 16,30 | 22,30 | **-** |
| **Büroflächenbestand** in Mio. m² | 13,95 | 20,15 | 7,33 | 8,00 | 11,69 | 8,23 | 23,37 | **92,71** |
| **Leerstand** inkl. Untermietflächen in m² | 535.100 | 510.000 | 540.000 | 260.000 | 993.500 | 256.000 | 790.000 | **3.884.600** |
| **Leerstandsrate** inkl. Untermietflächen in % | 3,8 | 2,5 | 7,4 | 3,3 | 8,5 | 3,1 | 3,4 | **4,2** |
| **Fertigstellungen****2021 + 2022** in m² | 331.000 | 1.196.100 | 240.700 | 200.000 | 468.200 | 241.700 | 645.000 | **3.323.000** |
| **Vorvermietungsquote 2021 + 2022** in % | 74 | 49 | 65 | 55 | 52 | 74 | 62 | **58** |

 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. €.