

Marktprofil Büro 2021 - Top 7

Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln,

München und Stuttgart



Auswirkungen der Corona-Pandemie beeinflussen weiterhin Immobilienmarkt

Marktbelegung zeichnet sich ab

Obwohl die Corona-Pandemie in der 1. Jahreshälfte noch das tägliche Leben deutlich beeinflusste, zeigte sich über die Top 7 Standorte betrachtet ein Anstieg des aufsummierten Flächenumsatzes auf rund 1,4 Mio. m². Im Vergleich zum Vorjahresergebnis, welches sich noch durch ein gutes 1. Quartal auszeichnete, war der Halbjahresumsatz 2021 über 8 % höher ausgefallen. Nur München und Düsseldorf konnten nicht an das Halbjahresergebnis 2020 anschließen.

Im Jahr 2020 hatte sich aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie und der damit einhergehenden wirtschaftlichen Verunsicherung beim Flächenumsatz ein Rückgang um rund 36 % im Vergleich zu 2019 ergeben. Über alle Top 7 Städte waren deutliche Umsatzeinbrüche zu beobachten. In Stuttgart und Düsseldorf war der Flächenumsatz sogar um über 50 % gesunken.

Trend

Die Angst vor der sich abzeichnenden 4. Welle drückt allgemein die Wirtschaftsstimmung. So ist

der ifo Geschäftsklimaindex im August gefallen. Ursächlich hierfür sind die wieder steigenden Infektionszahlen sowie befürchtete Lieferengpässe. Auch die Stimmung im Dienstleistungssektor war gedämpfter. Nur das Bauhauptgewerbe war mit der aktuellen Entwicklung zufrieden.

Ausschlaggebend für die Marktentwicklung wird zum einem die Infektionszahlen bzw. die Zahl der Schwereerkrankten und zum anderen der Impffortschritt sein. Marktakteure gehen allgemein von einer stabilen Nachfrage auf dem Niveau des 1. Halbjahres 2021 aus. Des Weiteren deutet sich der Abschluss einiger Großanmietungen im 2. Halbjahr 2021 an.

Der Trend zu mehr Homeoffice wird sich auf den Flächenbedarf auswirken. Einige Studien gehen von einer Reduzierung der Fläche pro Person im zweistelligen Prozentbereich aus. Gleichzeitig werden sich aber die Anforderungen an Büroflächen ändern. Es werden aktivitätsbezogenen Flächenkonzepte entstehen, die die kreative Zusammenarbeit fördern.

Leerstand steigt an - moderne Flächen sind dennoch nur begrenzt verfügbar

Leerstand erhöht sich im 1. Halbjahr 2021 geringfügig

Im Verlauf von 2020 war es aufgrund der sehr verhaltenen Marktaktivität zu einem deutlichen Anstieg der leerstehenden Büroflächen in den Top 7 Standorten gekommen. Im Vergleich zu 2019 erhöhte sich der aufsummierte Leerstand um rund 18 %. In Berlin und Stuttgart lagen die Steigerungen beim Leerstand sogar über 50 %. Im 1. Halbjahr 2021 hat sich der Leerstand aufsummiert über die Top 7 Standorte aufgrund der sich abzeichnenden positiven Marktstimmung nur noch um rund 10 % erhöht. Lediglich in Berlin, Düsseldorf und München hatten es noch Steigerungen im Bereich von mehr als 10 % gegeben.

Anzahl der Baufertigstellungen in 2020 und 2021 auf hohem Niveau

Aufgrund der hohen Marktaktivität, welche die Büromärkte bis vor der Corona-Pandemie auszeichnete, sind viele Bürobauvorhaben gestartet worden. Dadurch waren die Baufertigstellungen im Jahr 2020 deutlich angestiegen. Im Vergleich zu 2019 wurden über die Top 7 Städte aufsummiert ein Anstieg um über 14 % beobachtet. Für 2021 deutet sich ein weiterer Anstieg bei den fertiggestellten Büroobjekten um 15 % an.

Trend

Für die 2. Jahreshälfte 2021 wird nur noch ein geringer Anstieg bei den Leerständen erwartet. Zum einem wird im 2. Halbjahr 2021 mit einer Marktbelegung gerechnet. Zum anderen bewegen sich die Baufertigstellungen in 2021 sowie auch voraussichtlich in 2022 auf einem hohen Niveau.

Auch wenn der Großteil der fertiggestellten Büroflächen bereits vorvermietet sind, ist vorerst noch mit leicht steigenden Leerständen in den Top 7 zu rechnen. Wenn gleich hier zu beachten

ist, dass der Anteil an hochwertigen Büroflächen in zentralen Citylagen vom gesamten Leerstand sehr niedrig ist.

Seitwärtstrend bei den Mieten

Stabile Mieten trotz Umsatzrückgang und Leerstandsanstieg

Die Spitzenmieten konnten in 2020 trotz des Einbruchs beim Flächenumsatz und Anstieg des Leerstands das in 2019 erreichte Niveau halten. Dies basiert auf dem Umstand, dass an den Vermietungsmärkten in den Top 7 Städten das Angebot an hochwertigen Büroflächen in den geschätzten innerstädtischen Lagen weiterhin begrenzt ist. Dieser Umstand hat auch dazu geführt, dass die Spitzenmiete in Städten wie Berlin, Hamburg und Stuttgart sogar noch geringfügig angestiegen ist.

Im 1. Halbjahr 2021 hat sich aufgrund der allgemeinen Marktbelebung weiterhin ein Seitwärtstrend bei den Spitzenmieten gezeigt.

Trend

Im 2. Halbjahr 2021 wird ein leichter Zuwachs beim Flächenumsatz erwartet. Da in den Top 7 Städten in 2021 auch mit der Fertigstellung einiger hochwertiger Büroobjekte zu rechnen ist, wird die Spitzenmiete trotz der teils steigenden Leerstandszahlen das erreichte Niveau halten können. Das Angebot an hochwertigen Büroflächen in sehr guten Lagen ist weiterhin begrenzt.

Trotz Corona-Krise zeigt sich eine stabile Nachfrage auf den Investmentmärkten

Investmentumsatz 2020 bewegt sich teils über langjährigen Mittelwert

Das im Jahr 2020 realisierte gewerbliche Investitionsvolumen konnte mit Ausnahme von Hamburg nicht mehr an das Jahresergebnis 2019 anschließen. Während sich in Hamburg beim gewerblichen Investitionsvolumen ein Plus von über 25 % zeigte, mussten alle anderen Top 7 Investmentmärkte einen Rückgang im Bereich von ca. 10 % bis 50 % hinnehmen. Das Jahresergebnis 2020 lag überwiegend über oder auf dem Niveau des langjährigen Mittelwerts. Im 1. Halbjahr 2021 zeigte sich eine stabile Nachfrageentwicklung an den Investmentmärkten. Das gewerbliche Umsatzvolumen bewegte sich in den ersten sechs Monaten von 2021 auf Vorjahresniveau. Weiterhin sind Büroobjekte bei Investoren sehr geschätzt. Bezogen auf das in den Top 7 Städten realisierte gewerbliche Investitionsvolumen lag der Anteil der Investments in Büroobjekte in 2020 sowie im 1. Halbjahr 2021 bei über 60 %.

auf einem hohen Niveau bewegte und der Investorenfokus vorwiegend auf Premium-Büroobjekten lag, zeigte sich im Verlauf von 2020 in den Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main und München sogar noch ein leichter Rückgang der Netto-Spitzenrenditen im Bereich von 5 bis 10 bp. Im 1. Halbjahr 2021 waren die Renditen auf dem erreichten Niveau verharnt. Nur in Düsseldorf, Hamburg und Köln hat sich jedoch noch ein leichter Rückgang bei den Bürorenditen gezeigt.

Trend

Durch die steigende Anzahl an Geimpften und die langsame Normalisierung des Lebens wird sich die Stimmung an den Investmentmärkten weiter aufhellen. Ein gewerbliches Investitionsvolumen mindestens auf dem Niveau von 2020 scheint realistisch. Büroobjekte bleiben aufgrund der weiterhin stabilen Nachfrage nach Büroimmobilien an den Vermietungsmärkten bei Investoren geschätzt. Ein Seitwärtstrend bei den Bürorenditen ist sehr wahrscheinlich.

Investoren fokussieren sich auf Premiumobjekte

Da sich das Investitionsvolumen trotz der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie

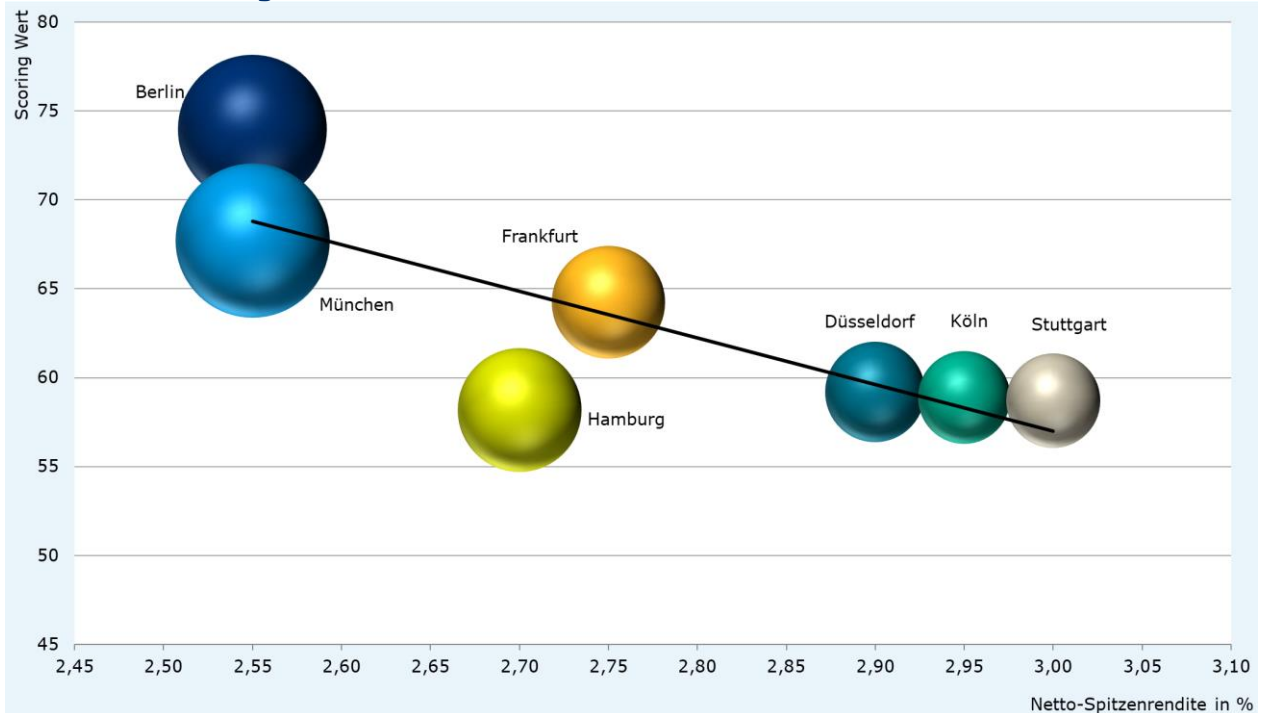
Standortvergleich der Top 7

Das Scoring Modell

Das angefügte Scoring Modell beruht auf einem Vergleich der uns vorliegenden Büromarktindikatoren, wie Flächenumsatz, Leerstand, Bestand, Fertigstellung etc., und bietet dem Betrachter anhand der gebündelten Informationen einen Marktüberblick zu den Top 7. Je besser ein Standort in

Bezug auf die ausgewählten Indikatoren abschneidet, desto höher fällt der Scoringwert aus. Ein weiteres die Lage beeinflussendes Kriterium ist die Netto-Spitzenrendite. Je weiter links sich der Standort befindet, desto niedriger ist die jeweilige Rendite. Zuletzt ist auch die Größe des Marktes, hier der Büroflächenbestand, anhand der Ausdehnung des Kreises erkennbar.

Büromarkt-Scoring



Quelle: LBImmoWert Research (2021)

Berlin weiterhin auf der Spitzenposition

Berlin und München können ihren Scoringwert ausbauen, während die anderen Top 7 Städte teils einen leichten Rückgang beim Score verzeichneten.

Ursächlich für die positive Entwicklung bei Berlin und München ist die weiterhin hohe Nachfrage am Vermietungs- und Investmentmarkt in Kombination mit sich positiv entwickelnden sozioökonomischen Faktoren, wie Anzahl der Bürobeschäftigten und Arbeitslosenquote.

Hamburg liegt mit seinem Scoringwert leicht hinter Frankfurt am Main, weist jedoch aufgrund der

sehr hohen Nachfrage nach Premium-Büroobjekten am Hamburger Investmentmarkt eine niedrigere Rendite auf als Frankfurt am Main. Die höhere Punktezahl der Finanzmetropole basiert vor allem auf den hohen Mietpreisen und der stabilen Marktaktivität am Investmentmarkt. Düsseldorf, Köln und Stuttgart liegen beim Scoringwert gleich auf. Dabei führt Düsseldorf die drei Standorte mit einer Netto-Spitzenrendite von 2,9 % an, darauf folgen Köln mit einer Netto-Spitzenrendite von 2,95 % und Stuttgart mit 3,0 %.

Büromarkt Berlin 2021

Flächenumsatz

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie waren deutlich zu erkennen. Der Flächenumsatz lag 2020 bei 730.000 m², was im Vergleich zum Vorjahr einem Minus von 27 % entspricht.

Trend

Auch 2021 wird durch die Auswirkungen der Pandemie weiter beeinflusst. Im 1. Halbjahr 2021 bewegte sich der Flächenumsatz mit 330.000 m² gering hinter dem Vorjahreswert. Für das 2. Halbjahr 2021 wird eine Marktbelebung erwartet und ein Jahresergebnis im Bereich von über 700.000 m² ist möglich.

Leerstand

Nachdem sich in den vergangenen Jahren der Leerstand kontinuierlich verringerte, ist seit dem Ausbruch der Pandemie ein Anstieg bei den leerstehenden Büroflächen aufgrund der rückläufigen Nachfrage zu beobachten. Der Leerstand stieg 2020 um ca. 60 % auf 480.000 m² an. Bei einem Bestand von ca. 20 Mio. m² ergibt sich eine Leerstandsquote von 2,4 %, welche sich weiterhin dennoch unter der Fluktuationsreserve bewegt.

Trend

Im Verlauf des 1. Halbjahrs 2021 kam es zu einem weiteren Anstieg des Leerstands auf 590.000 m². Die Leerstandsrate bewegt sich aktuell im Bereich von 2,8 %. Da die Bauaktivität auf einem hohen Niveau verläuft, wird sich der Leerstand voraussichtlich weiter erhöhen.

Fertigstellungen

Da die Nachfrage vor der Pandemie auf einem sehr hohen Niveau verlaufen war, wurden viele Projektentwicklungen gestartet, welche weiterhin noch für hohe Fertigstellungszahlen sorgen. Im Jahr 2020 wurden ca. 457.000 m² Büro fertiggestellt.

Trend

Für das Jahr 2021 zeichnet sich bei den Fertigstellungen ein weiterer Anstieg auf 560.000 m² ab.

Mieten

Die Spitzenmiete konnte 2020 trotz Corona zulegen und bewegte sich bei 40,00 €/m². Die flächengewichtete Durchschnittsmiete erhöhte sich 2020 ebenso und lag bei ca. 27,00 €/m².

Trend

Aufgrund eines weiterhin moderaten Angebots an hochwertigen Büroflächen und im Hinblick auf eine verbesserte Marktaktivität ist eine stabile Mietpreisentwicklung im Verlauf von 2021 zu erwarten.

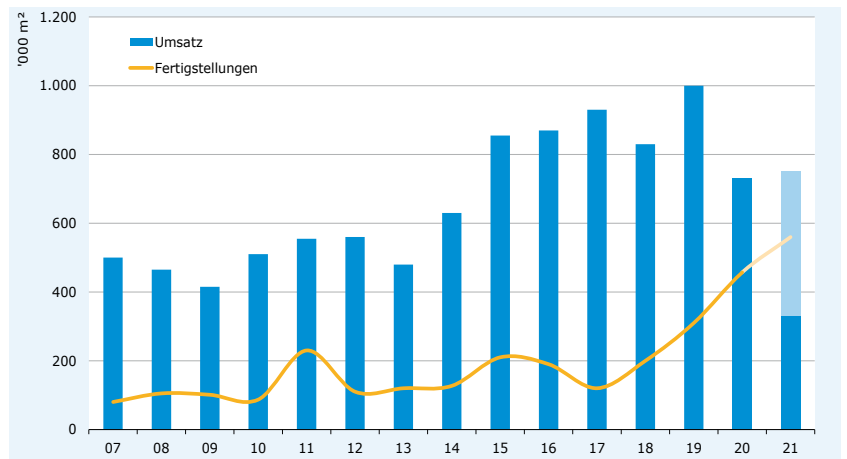
Investment

Corona-bedingt konnte 2020 nicht mehr an das Rekordjahr 2019 anschließen. Es wurde ein gewerbliches Investitionsvolumen von 9,0 Mrd. € erzielt. In Büroimmobilien flossen dabei 5,5 Mrd. €. Trotz der Auswirkungen von Corona ging die Spitzenrendite um 5 bp zurück auf 2,55 % netto.

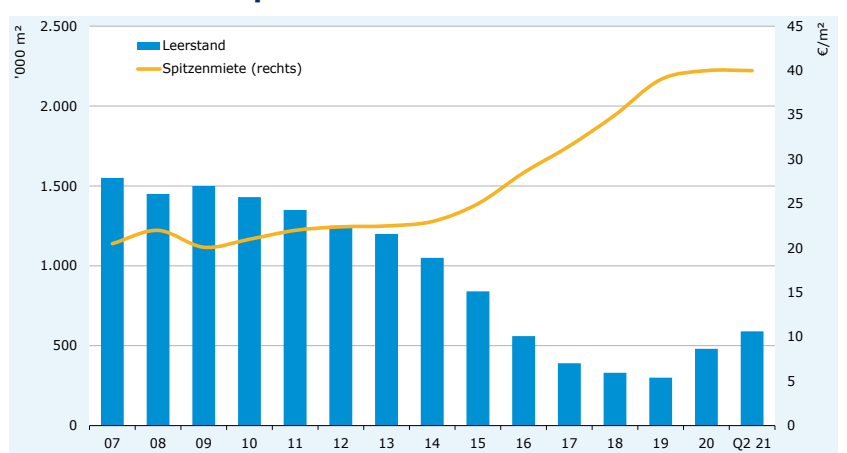
Trend

Im 1. Halbjahr 2021 wurde ein gewerbliches Investitionsvolumen von 4,2 Mrd. € erzielt. In Büroimmobilien wurden ca. 2,8 Mrd. € investiert. Aufgrund eines hohen Investoreninteresses wird ein Umsatz mindestens auf Vorjahresniveau erwartet. Die Rendite zeigt aktuell einen Seitwärtstrend.

Umsatz und Fertigstellungen



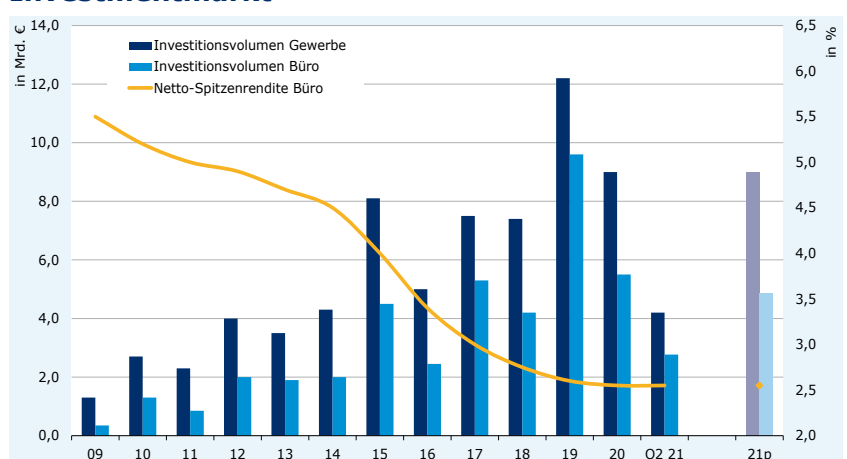
Leerstand und Spitzenmiete



Kennzahlen Büroteilmärkte (Stand 1. HJ 2021)

Teilmarkt	Spitzenmiete in €/m ²	Umsatz in m ²	Leerstand in m ²	In Bau* in m ²
Topcity West	38,50	8.000	18.000	57.500
Topcity Ost	40,00	10.000	14.000	7.000
Topcity Mitte Potsdamer / Leipziger Platz	40,00	2.000	22.000	8.000
City Hauptbahnhof, Regierungsviertel, Hackescher Markt, Spittelmarkt, Mitte, Charlottenburg, Tiergarten etc.	36,00	89.000	147.000	537.000
Cityrand Mediaspree, Kreuzberg, Friedrichshain, Wedding, Prenzlauer Berg, Tempelhof, Neukölln, Steglitz	36,00	138.000	202.000	586.000
Nebenlagen Adlershof, Lichtenberg, Marzahn, Tegel, Spandau etc.	20,00	83.000	187.000	204.500
Summe	20,00 - 40,00	330.000	590.000	1.400.000

Investmentmarkt



* In Bau befindliche Flächen umfassen alle aktuell bekannten Bauprojekte, teils ist mit der Baufertigstellung erst ab 2023 zu rechnen.

Büromarkt Düsseldorf 2021

Flächenumsatz

Im Jahr 2020 wurde am Gesamtmarkt von Düsseldorf ein Flächenumsatz von 270.000 m² erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr war das Ergebnis um rund 45 % niedriger ausgefallen.

Trend

Im 1. Halbjahr 2021 zeigte sich noch eine verhaltene Marktaktivität am Düsseldorfer Büromarkt, so dass lediglich ein Flächenumsatz im Bereich von 110.000 m² erzielt wurde. Für die 2. Jahreshälfte erwarten Marktakteure eine Marktbelebung.

Leerstand

Corona-bedingt kam es zu einem Anstieg des Leerstands. Zum Jahresende 2020 bewegte sich der Leerstand im Bereich von 600.000 m² im gesamten Marktgebiet. Bei einem Bestand von rund 9 Mio. m² ergab sich eine Leerstandsquote von 6,7 %.

Trend

Da auch das 1. Halbjahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt war, kam es zu einem weiteren Anstieg des Leerstands auf rund 660.000 m² (bezogen auf das gesamte Marktgebiet). Damit erhöht sich auch die Leerstandsquote auf 7,3 %. In zentralen Lagen der Innenstadt zeichnet sich jedoch schon wieder ein Leerstandsabbau ab.

Fertigstellungen

Bei den Fertigstellungen gab es im Jahr 2020 einen leichten Rückgang auf 90.000 m².

Trend

Im Verlauf von 2021 werden voraussichtlich lediglich noch 65.000 m² Bürofläche fertiggestellt. Rund 65 % der Flächen sind bereits vorvermietet. Für 2022 deutet sich ein erneuter Anstieg bei den Fertigstellungen auf rund 100.000 m² an. Die Vorvermietungsquote liegt hier bereits bei über 50 %.

Mieten

Trotz des Leerstandsanstiegs und der verhaltenen Nachfrage zeigte die Spitzenmiete einen Seitwärtstrend und verharrt bei 28,50 €/m². Ursächlich hierfür ist weiterhin das knappe Angebot an hochwertigen Büroflächen in zentralen Lagen. Im Jahr 2020 war ein leichter Rückgang bei der Durchschnittsmiete auf rund 17,00 €/m².

Trend

Die Spitzenmiete bleibt im 1. Halbjahr 2021 auf dem erreichten Niveau von 28,50 €/m².

Investment

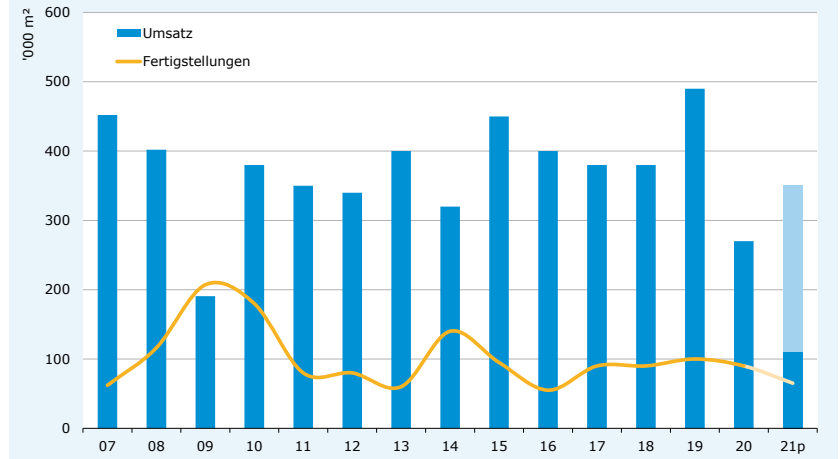
Trotz Corona konnte 2020 am Düsseldorfer Investmentmarkt ein gutes Jahresergebnis erzielt werden. Das gewerbliche Investitionsvolumen belief sich auf 3,6 Mrd. €. Mit einem Anteil von über 80 % waren Büroimmobilien die gefragteste Assetklasse.

Aufgrund der regen Nachfrage nach Büroobjekten konnte die Spitzenrendite nochmals um 10 bp nachgeben und lag zum Jahresende bei 3,0 % netto.

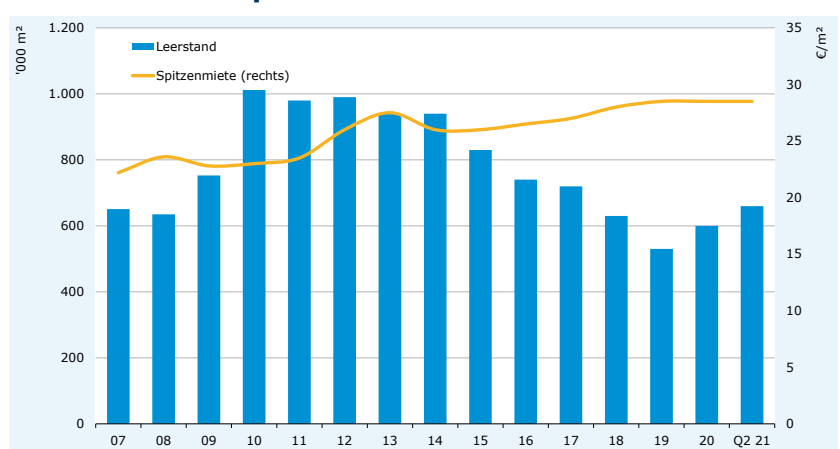
Trend

Am Investmentmarkt zeigte sich im 1. Halbjahr 2021 ein verhaltener Start und es wurde ein gewerbliches Investitionsvolumen von 950 Mio. € erreicht. In Büroimmobilien fließen dabei rund 600 Mio. €. Da Investoren weiterhin auf Core-Objekte fokussiert sind, bewegt sich die Spitzenrendite aktuell bei 2,9 % netto.

Umsatz und Fertigstellungen



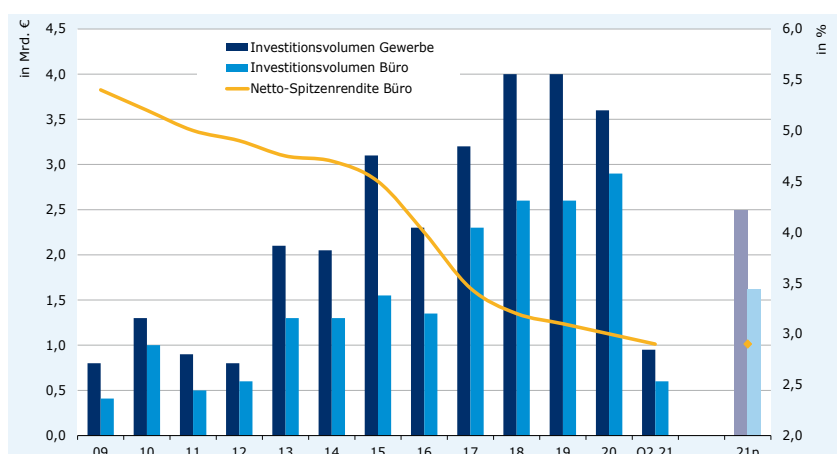
Leerstand und Spitzenmiete



Kennzahlen Büroteilmärkte (Stand 1. HJ 2021)

Teilmarkt	Spitzenmiete in €/m ²	Umsatz in m ²	Leerstand in m ²	In Bau* in m ²
City Bankenviertel, CBD, Innenstadt	28,50	25.500	71.500	13.000
Bürozentren Grafenberger Allee, Medienhafen, Kennedydamm, Seestern, Flughafen	25,00	52.000	155.000	126.000
Cityrand Friedrichstadt, City Ost	24,00	3.500	34.500	74.000
Nebenlagen Düsseldorf Nord und Süd, Düsseldorf West / linksrheinisch, Mörsenbroich, Zooviertel	22,00	20.000	151.000	42.000
Summe Stadt	22,00 – 28,50	101.000	412.000	255.000
Peripherie Ratingen, Neuss, Hilden, Erkrath, Meersbusch, etc.	15,00	9.000	248.000	-
Summe	15,00 – 28,50	110.000	660.000	255.000

Investmentmarkt



* In Bau befindliche Flächen umfassen alle aktuell bekannten Bauprojekte, teils ist mit der Baufertigstellung erst ab 2023 zu rechnen.

Büromarkt Frankfurt 2021

Flächenumsatz

Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie war 2020 eine verhaltene Nachfrage am Bürovermietungsmarkt zu beobachten, welche sich auch in einem niedrigen Flächenumsatz im Bereich von 330.000 m² niedergeschlagen hatte. Im Vergleich zu 2019 stellte das Jahresergebnis 2020 einen Einbruch um mehr als 40 % dar.

Trend

Im 1. Halbjahr 2021 zeichnete sich eine Marktbelebung ab und es wurde ein Flächenumsatz von 165.000 m² erzielt. Für 2021 wird ein Jahresergebnis beim Flächenumsatz im Bereich von 350.000 m² erwartet.

Leerstand

Corona-bedingt kam es im Verlauf von 2020 zu einem Anstieg des Leerstands auf 800.000 m². Bei einem Bestand von 11,5 Mio. m² ergab sich damit eine Leerstandsquote von 7,0 %.

Trend

Trotz einer stabilen Nachfrage im 1. Halbjahr 2021 kam es zu einem weiteren Anstieg beim Leerstand auf 860.000 m². Mehr als die Hälfte der leer stehenden Büroflächen entsprechen dabei aber nicht den modernen Standards. Die Leerstandsquote erhöhte sich im 1. Halbjahr 2021 auf 7,5 %.

Fertigstellungen

Der Anstieg beim Leerstand in 2020 wurde zudem durch eine hohe Anzahl an Baufertigstellungen, welche sich auf rund 225.000 m² belaufen hatten, angetrieben. Zum Vergleich bewegten sich die Fertigstellungen 2019 bei 130.000 m².

Trend

Im Jahr 2021 wird ein leichter Rückgang der Baufertigstellungen auf 180.000 m² erwartet. Rund 75 % sind hiervon bereits vorvermietet.

Mieten

Bei der Spitzenmiete zeigte sich trotz der allgemeinen Verunsicherung durch die Corona-Pandemie ein stabiler Trend. Die Spitzenmiete verharrte auch 2020 wie im Vorjahr bei 45,00 €/m².

Die flächengewichtete Durchschnittsmiete erhöhte sich leicht auf 22,50 €/m².

Trend

Im 1. Halbjahr 2021 verharrte die Spitzenmiete auf dem erreichten Niveau von 45,00 €/m². Da sich für das 2. Halbjahr 2021 eine Marktbelebung abzeichnet, wird ein stabiler Seitwärtstrend bei den Mieten erwartet.

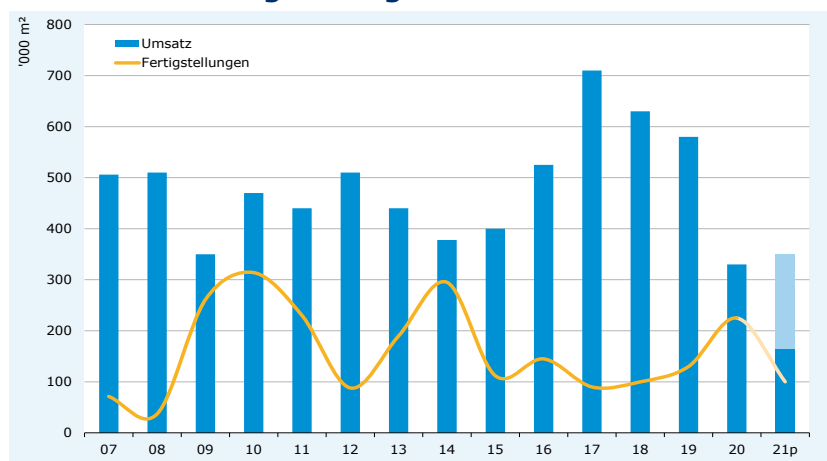
Investment

Im Jahr 2020 wurde am gewerblichen Investmentmarkt ein Investitionsvolumen von 7 Mrd. € erzielt. Das Ergebnis war Corona-bedingt 22 % niedriger ausgefallen als 2019. Weiterhin sind Büroobjekte mit über 70 % des Volumens bei Investoren gefragt. Die Spitzenrendite für Büroobjekte war im Verlauf von 2020 aufgrund der Fokussierung auf Core-Immobilien um 5 bp gesunken auf 2,75 % netto.

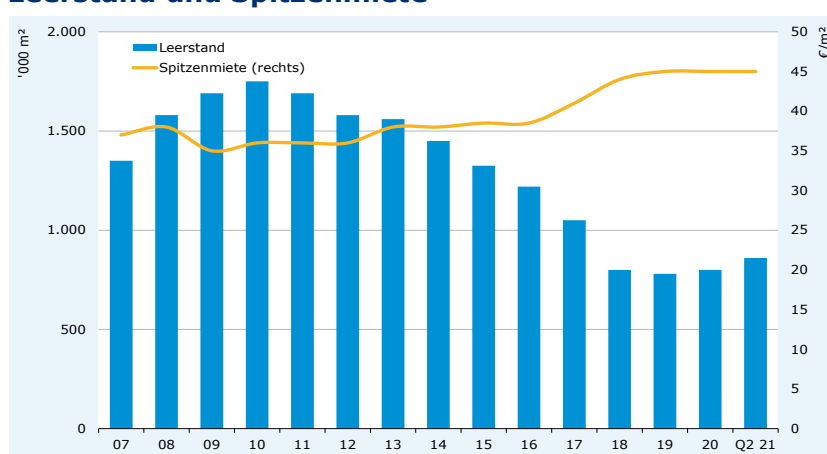
Trend

Im 1. Halbjahr 2021 wurde trotz der anhaltenden Auswirkungen der Corona-Pandemie ein Investitionsvolumen mit 2,0 Mrd. € erzielt. In Büroimmobilien wurden dabei ca. 1,6 Mrd. € investiert. Bei der Spitzenrendite hat sich im 1. Halbjahr 2021 ein Seitwärtstrend gezeigt. Der Fokus der Investoren wird 2021 weiterhin auf dem Core-Segment liegen.

Umsatz und Fertigstellungen



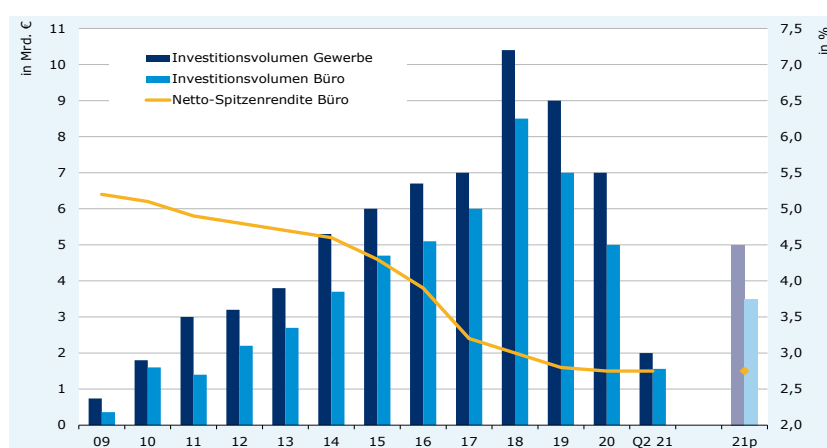
Leerstand und Spitzenmiete



Kennzahlen Büroteilmärkte (Stand 1. HJ 2021)

Teilmarkt	Spitzenmiete in €/m ²	Umsatz in m ²	Leerstand in m ²	In Bau* in m ²
CBD Central Business District Bankenviertel, Innenstadt, Bahnhofsviertel, Westend	45,00	72.000	214.000	332.000
Cityrand Ostend, Frankfurt Süd / Sachsenhausen, City West	21,00	25.000	110.000	26.000
Stadtrand Frankfurt Nord, Ost, West, Gallusviertel, Rödelheim etc.	16,50	11.000	133.000	0
Nebenlagen Mertonviertel, Nieder-Eschbach, Kaiserlei, Niederrad, Flughafen etc.	24,00	57.000	403.000	222.000
Summe	16,50 – 45,00	165.000	860.000	580.000

Investmentmarkt



* In Bau befindliche Flächen umfassen alle aktuell bekannten Bauprojekte, teils ist mit der Baufertigstellung erst ab 2023 zu rechnen.

Büromarkt Hamburg 2021

Flächenumsatz

Im Jahr 2020 wurde am Hamburger Bürovermietungsmarkt ein Flächenumsatz von 335.000 m² erzielt. Im Vergleich zu dem Vorjahresergebnis war der Umsatz aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie um ca. 37 % zurückgegangen.

Trend

Im 1. Halbjahr 2021 war eine Marktbelebung zu erkennen und es wurde ein Flächenumsatz von 210.000 m² erzielt. Basierend auf einer anhaltend positiven Marktstimmung wird für das Jahr 2021 ein Flächenumsatz im Bereich leicht unterhalb des langjährigen Mittels erwartet.

Leerstand

Trotz des Corona-bedingten niedrigen Flächenumsatzes kam es in 2020 nur zu einem geringen Anstieg beim Leerstand um rund 1 % auf 565.000 m². Bei einem Büroflächenbestand von ca. 13,8 Mio. m² (bezogen auf das gesamte Marktgebiet von Hamburg) ergab sich für 2020 damit eine Leerstandsquote von rund 4,1 %.

Trend

Im 1. Halbjahr 2021 erhöhte sich der Leerstand aufgrund der steigenden Baufertigstellungen gering auf 570.000 m². Die Leerstandsrate bleibt weiterhin im Bereich von 4,1 %.

Im Verlauf von 2021 wird nur noch ein verhaltener Anstieg erwartet.

Fertigstellungen

Seit einem Tiefstand in 2019 kam es zu einem Anstieg bei den Baufertigstellungen. In 2020 wurden ca. 150.000 m² Büroflächen fertig gestellt.

Trend

Im Jahr 2021 werden sich die Baufertigstellungen auf ca. 160.000 m² belaufen. Für 2022 deutet sich ein weiterer Anstieg bei den Baufertigstellungen an.

Mieten

Trotz der durch die Corona-Pandemie verhaltenen Nachfrage konnte die Spitzenmiete aufgrund des weiterhin begrenzten Angebots an hochwertigen Büroflächen in innerstädtischen Lagen einen leichten Mietpreisanstieg auf 32,00 €/m² erzielen.

Die flächengewichtete Durchschnittsmiete zog ebenso leicht an auf 17,50 €/m².

Trend

Im 1. Halbjahr 2021 war es zu einer Seitwärtsentwicklung bei der Spitzenmiete gekommen, welche aktuell bei 32,00 €/m² liegt. Auch im 2. Halbjahr 2021 wird eine stabile Entwicklung erwartet.

Investment

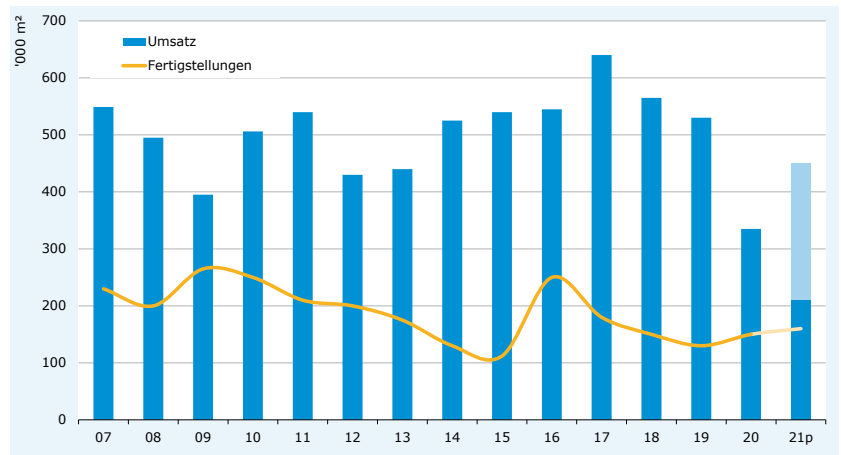
Im Jahr 2021 wurde ein gewerbliches Investitionsvolumen von 5,5 Mrd. € erzielt. Trotz der Verunsicherung aufgrund der Corona-Pandemie war das Investitionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um 25 % höher ausgefallen. Mit einem Anteil von 56 % des Volumens wurden 3,1 Mrd. € in Büros investiert.

Trotz der hohen Nachfrage blieb die Spitzenrendite 2020 bei 2,8 % netto.

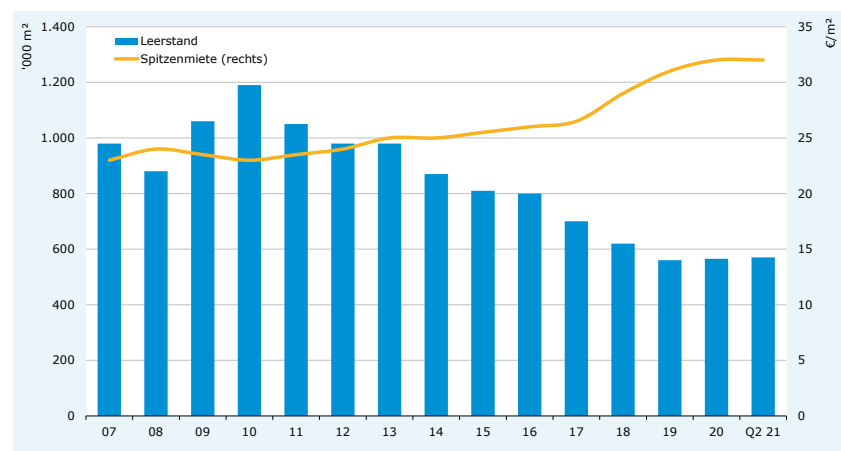
Trend

Im 1. Halbjahr 2021 wurde ein gewerbliches Investitionsvolumen von 1,2 Mrd. € erzielt. Der Anteil, der auf Büroobjekte entfallen war, lag bei 33 %. Die Spitzenrendite zeigte aufgrund der Fokussierung auf das Core-Segment einen Rückgang um 10 bp auf 2,7 % netto.

Umsatz und Fertigstellungen



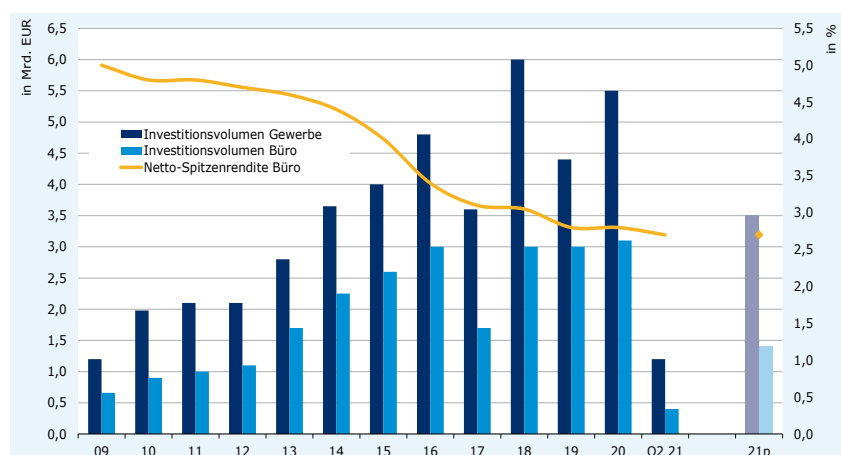
Leerstand und Spitzenmiete



Kennzahlen Büroteilmärkte (Stand 1. HJ 2021)

Teilmarkt	Spitzenmiete in EUR/m ²	Umsatz in m ²	Leerstand in m ²	In Bau* in m ²
Innenstadt City, östlicher Hafencityrand, westlicher Cityrand, St. Pauli	32,00	57.000	108.000	77.000
Hafen City	30,00	24.000	18.000	120.000
Cityrand City Süd, westlicher Hafencityrand, Alsterlagen, St. Georg, erweiterte Innenstadt	24,00	32.500	168.000	34.000
Nebenlagen Wandsbek-Markt, Altona-Zentrum, Ottensen-Bahrenfeld, Bahrenfeld West, City Nord, Flughafen, Hamburg Channel	20,00	96.500	276.000	219.000
Summe	20,00 – 32,00	210.000	570.000	450.000

Investmentmarkt



* In Bau befindliche Flächen umfassen alle aktuell bekannten Bauprojekte, teils ist mit der Baufertigstellung erst ab 2023 zu rechnen.

Büromarkt Köln 2021

Flächenumsatz

Am Kölner Büromarkt waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich erkennbar. Der Flächenumsatz war 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 30 % niedriger ausgefallen und lag im Bereich von 210.000 m².

Trend

Das 1. Halbjahr 2021 zeigte wieder eine deutliche Marktbelebung und es wurde in den ersten sechs Monaten von 2021 ein Flächenumsatz von 160.000 m² erzielt. Für das Gesamtjahr 2021 wird ein Flächenumsatz im Bereich von 270.000 bis 300.000 m² erwartet.

Leerstand

Im Jahr 2020 erhöhte sich der Leerstand auf 280.000 m², was einen Anstieg um 27 % darstellte. Ursächlich war neben der Corona-bedingten niedrigen Nachfrage auch der Anstieg der Baufertigstellungen.

Bei einem Bestand von rund 7,8 Mio. m² ergab sich damit eine Leerstandsquote von ca. 3,6 %.

Trend

Im Verlauf des 1. Halbjahrs 2021 erhöhte sich der Leerstand trotz einer Marktbelebung leicht auf 285.000 m² und die Leerstandsquote liegt damit aktuell bei 3,7 %.

Der Anteil an hochwertigen modernen Büroflächen bewegt sich aktuell weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Im Verlauf von 2021 wird noch ein leicht steigender Leerstand erwartet.

Fertigstellungen

In den Jahren 2018 und 2019 hatten sich die Baufertigstellungen bei niedrigen 60.000 m² bewegt. Im Verlauf von 2020 war ein Anstieg auf 80.000 m² zu beobachten.

Trend

In 2021 werden die Baufertigstellungen weiter auf ca. 100.000 m² ansteigen, wovon bereits über 80 % vorvermietet sind. In 2022 werden die fertig gestellten Büroflächen das Vorjahresniveau erreichen, auch hier sind bereits rund 50 % vermietet.

Mieten

Bei der Spitzenmiete zeichnete sich für das Jahr 2020 basierend auf einem weiterhin niedrigen Leerstand bei hochwertigen, innerstädtischen Büroimmobilien ein Seitwärtstrend im Bereich von 26,00 €/m² ab.

Die flächengewichtete Durchschnittsmiete bewegte sich 2020 bei rund 15,50 €/m².

Trend

Auch im 1. Halbjahr 2021 konnte die Spitzenmiete das erreichte Niveau halten.

Investment

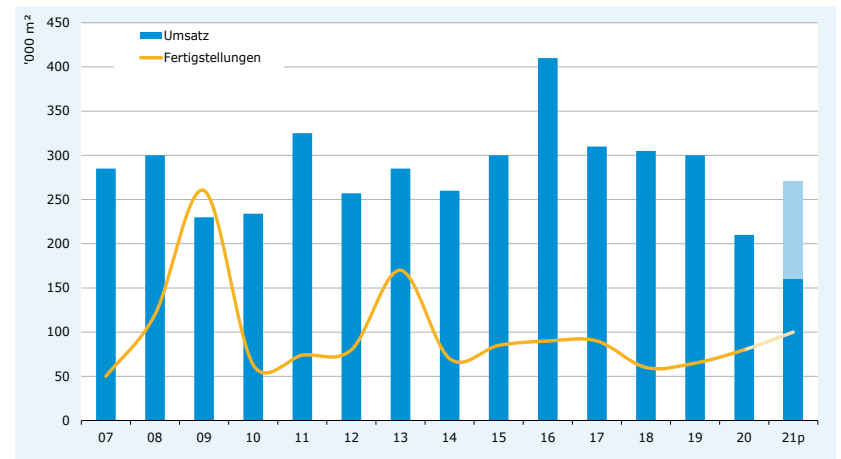
Mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von 1,4 Mrd. € in 2020 hat sich im Vergleich zu 2019 ein deutlicher Einbruch von über 50 % gezeigt. Ursächlich hierfür ist die allgemeine Verunsicherung in Folge der Pandemie. In Büroimmobilien waren rund 750 Mio. € geflossen. Da der Investorenfokus auf Core-Immobilien lag, verharrte die Spitzenrendite bei 3,0 % netto.

Trend

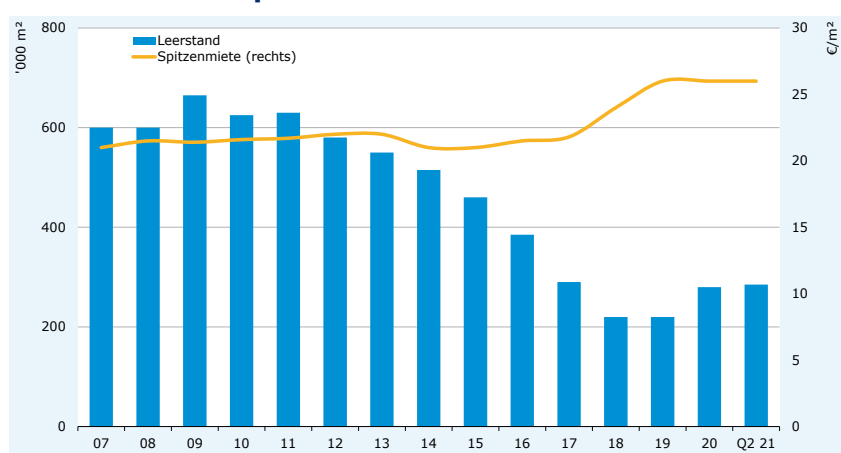
Im 1. Halbjahr 2021 zeigte sich eine Markterholung und es wurde ein gewerbliches Investitionsvolumen von 800 Mio. € realisiert. Der Anteil der Büroinvestments bewegte sich bei 400 Mio. €.

Aufgrund der steigenden Nachfrage zeigte sich ein geringer Rückgang bei der Büro-Spitzenrendite um 5 bp auf 2,95 % netto.

Umsatz und Fertigstellungen



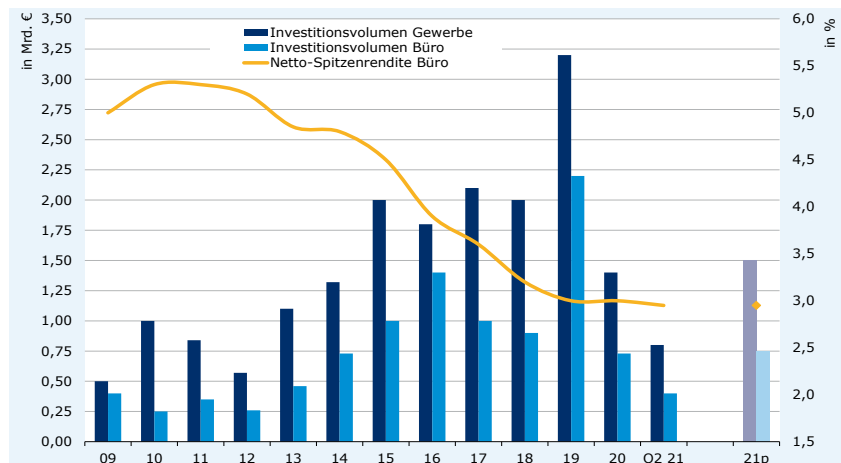
Leerstand und Spitzenmiete



Kennzahlen Büroteilmärkte (Stand 1. HJ 2021)

Teilmarkt	Spitzenmiete in €/m ²	Umsatz in m ²	Leerstand in m ²	In Bau* in m ²
City Zentrum, Deutz	26,00	36.500	93.000	38.000
Cityrand Ehrenfeld, Braunsfeld, Sülz, Lindenthal, Bayenthal, Marienburg, Kalk, Mülheim	17,50	76.500	71.000	92.000
Nebenlagen Ossendorf, Nippes, West, Hürth, Rodenkirchen, Porz, Flughafen	15,60	47.000	121.000	50.000
Summe	15,60 – 26,00	160.000	285.000	180.000

Investmentmarkt



* In Bau befindliche Flächen umfassen alle aktuell bekannten Bauprojekte, teils ist mit der Baufertigstellung erst ab 2023 zu rechnen.

Büromarkt München 2021

Flächenumsatz

Im Jahr 2020 wurde am Münchener Bürovermietungsmarkt Corona-bedingt ein niedriger Flächenumsatz von 570.000 m² erzielt. Im Vergleich zum Vorjahresergebnis war dies ein Rückgang um rund 26 %.

Trend

Im 1. Halbjahr 2021 zeigte sich eine verhaltene Nachfrage und es wurde ein Flächenumsatz von rund 230.000 m² erzielt. Für das 2. Halbjahr 2021 deutet sich eine Nachfragebelebung ab und ein Flächenumsatz im Bereich von 600.000 m² scheint realisierbar.

Leerstand

Wegen des geringen Flächenumsatzes und der niedrigen Marktaktivität im Jahr 2020 kam es zu einem Anstieg des Leerstands auf ca. 640.000 m². Im Vergleich zu 2019 hatte sich der Leerstand um 25 % erhöht. Bezogen auf einen stabilen Bestand von ca. 21,5 Mio. m² ergab sich 2020 damit eine Leerstandsquote von 3,0 %.

Trend

Im 1. Halbjahr 2021 war ein weiterer deutlicher Anstieg des Leerstands auf 850.000 m² zu verzeichnen. Die Leerstandsquote stieg damit auf rund 4 % an. Aufgrund steigender Baufertigstellungen ist ein weiterer Leerstandsanstieg in 2021 sehr wahrscheinlich.

Fertigstellungen

Für 2020 hat sich ein Rückgang bei den Baufertigstellungen um fast 30 % auf 320.000 m² abgezeichnet.

Trend

In 2021 deutet sich ein erneuter Anstieg bei den Fertigstellungen auf 445.000 m² an, wovon über 60 % vorvermietet sind. Für 2022 wird ein weiterer Anstieg erwartet.

Mieten

Bei der Spitzenmiete zeichnete sich für das Jahr 2020 basierend auf einer konstanten Nachfrage und einem ebenso begrenzten Angebot an hochwertigen Büroflächen in innerstädtischen Lagen ein stabiler Trend ab. Die Spitzenmiete bewegte sich in der Münchener City wie im Vorjahr bei 39,50 €/m². Die flächengewichtete Durchschnittsmiete im Stadtgebiet lag bei ca. 22,00 €/m².

Trend

Im 1. Halbjahr 2021 zeigte sich bei der Spitzenmiete ein weiterer Seitwärtstrend.

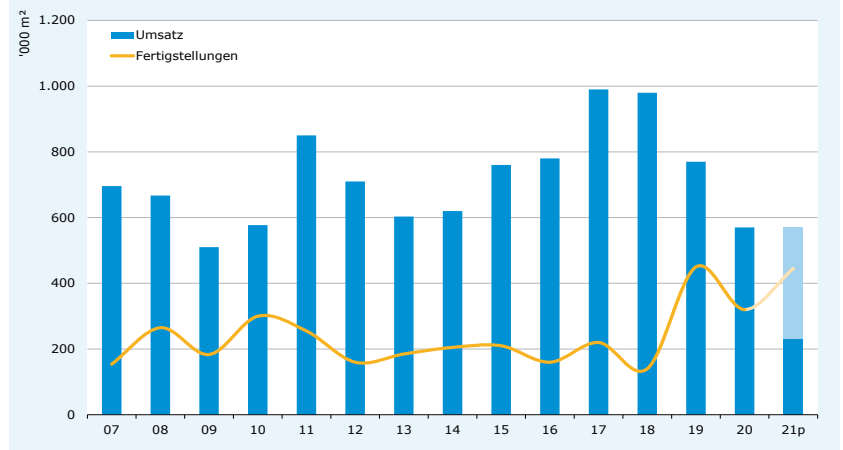
Investment

Mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von 5 Mrd. € in 2020 hat sich das Investitionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um 50 % verringert. Mit rund 2,6 Mrd. € waren über 50 % des Investitionsvolumens auf das Segment Büroimmobilien entfallen. Da sich der Fokus der Investoren aufgrund der Pandemie auf Core-Immobilien beschränkte, kam es zu einem weiteren Renditerückgang um 5 bp auf 2,55 % netto.

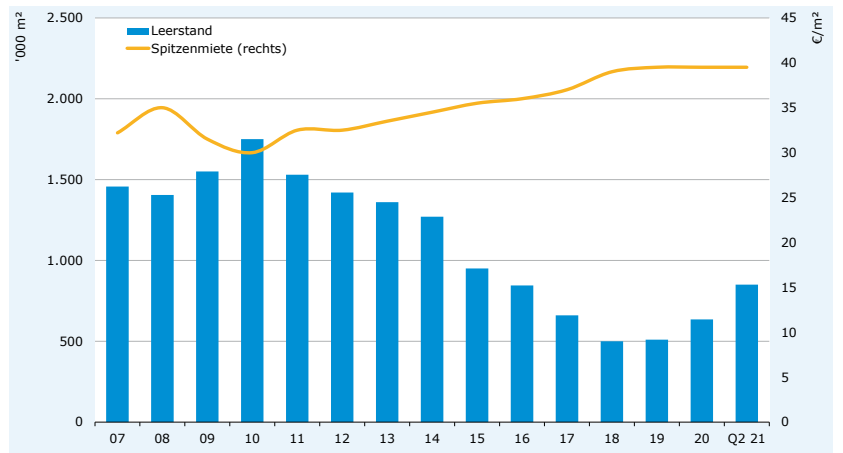
Trend

Das Jahr 2021 startete am Investmentmarkt zunächst sehr verhalten. Im 1. Halbjahr 2021 wurde ein gewerbliches Investitionsvolumen von 3,3 Mrd. € erzielt. Der Anteil an Investments in Büroimmobilien bewegte sich dabei im Bereich von über 80 %. Die Büro-Spitzenrendite verharrte im 1. Halbjahr 2021 noch bei 2,55 % netto.

Umsatz und Fertigstellungen



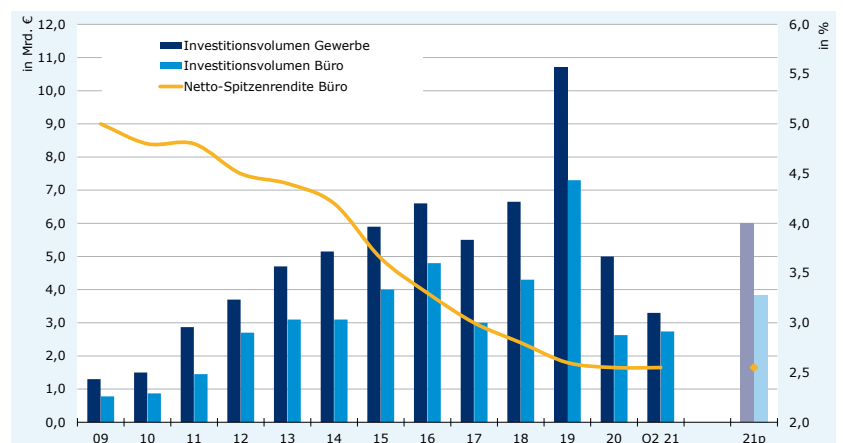
Leerstand und Spitzenmiete



Kennzahlen Büroteilmärkte (Stand 1. HJ 2021)

Teilmarkt	Spitzenmiete in €/m ²	Umsatz in m ²	Leerstand in m ²	In Bau* in m ²
City	39,50	24.000	42.000	58.500
Zentrum Nord / Süd Arnulfpark, Maxvorstadt, Schwabing, Bogenhausen, Westend, Theresienhöhe, Sendling, Au, Giesing, Haidhausen	34,00	64.000	126.000	253.500
Nebenlagen Moosach, Milbertshofen, Parkstadt Schwabing, Neuperlach, Messestadt Riem, übriges Stadtgebiet	29,50	85.000	323.000	336.000
Summe Stadtgebiet	29,50 – 39,50	173.000	491.000	648.000
Peripherie	17,00	57.000	359.000	242.000
Summe	17,00 – 39,50	230.000	850.000	890.000

Investmentmarkt



* In Bau befindliche Flächen umfassen alle aktuell bekannten Bauprojekte, teils ist mit der Baufertigstellung erst ab 2023 zu rechnen.

Büromarkt Stuttgart 2021

Flächenumsatz

Im Jahr 2020 war es Corona-bedingt zu einem Rückgang bei der Nachfrage kommen, so dass am Bürovermietungsmarkt in Stuttgart lediglich ein Flächenumsatz von 140.000 m² erzielt wurde. Im Vergleich zum Vorjahresergebnis hat sich beim Flächenumsatz ein Rückgang im Bereich von über 50 % gezeigt.

Trend

Das 1. Halbjahr 2021 war weiterhin von der Corona-Pandemie beeinflusst und der Flächenumsatz bewegte sich in den ersten sechs Monate von 2021 im Bereich von 50.000 m².

Leerstand

Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie erhöhte sich der Leerstand im Verlauf von 2020 um 60 % auf 240.000 m². Die Leerstandsrate war im Jahr 2020 damit auf 3,0 % angestiegen.

Trend

Im 1. Halbjahr 2021 war lediglich noch ein leichter Anstieg beim Leerstand auf rund 242.000 m² zu beobachten. Die Leerstandsrate bewegt sich damit aktuell weiterhin im Bereich von 3,0 %.

Fertigstellungen

Verstärkt wurde der Anstieg beim Leerstand durch eine höhere Anzahl an Bauvorhaben. So hatten sich die Baufertigstellungen in 2020 um 45 % auf 130.000 m² erhöht.

Trend

Für 2021 wird ein weiterer Anstieg bei den Baufertigstellungen auf rund 160.000 m² erwartet. Der Großteil der Flächen ist vorvermietet. Die Baufertigstellungen werden 2022 und 2023 auf einem hohen Niveau verlaufen.

Mieten

Trotz der verhaltenen Nachfrage kam es aufgrund eines geringen Angebots an hochwertigen Büroflächen zu einem Anstieg der Spitzenmiete auf 25,50 €/m².

Die flächengewichtete Durchschnittsmiete zeigte in 2020 einen Seitwärtstrend und bewegte sich bei rund 17,00 EUR/m².

Trend

Im 1. Halbjahr 2021 war trotz der verhaltenen Marktentwicklung noch eine stabile Mietpreisentwicklung zu erkennen. Im 2. Halbjahr 2021 wird eine Marktbelebung erwartet, so dass mit stabilen Mietpreisen zu rechnen ist.

Investment

Im Jahr 2020 wurde ein gewerbliches Investitionsvolumen von 1,05 Mrd. € erzielt. Aufgrund der Corona-Pandemie war das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr um rund 56 % niedriger ausgefallen. Dabei waren 72 % des gewerblichen Investmentumsatzes und damit ca. 756 Mio. € auf Büroimmobilien entfallen.

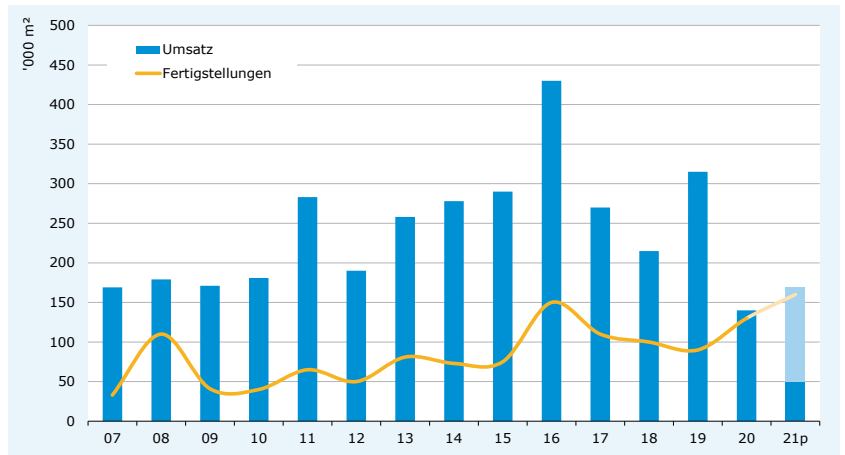
Die Spitzenrendite konnte 2020 trotz der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Investmentmarkt das im Jahr 2019 erreichte Niveau halten und lag bei 3,0 % netto.

Trend

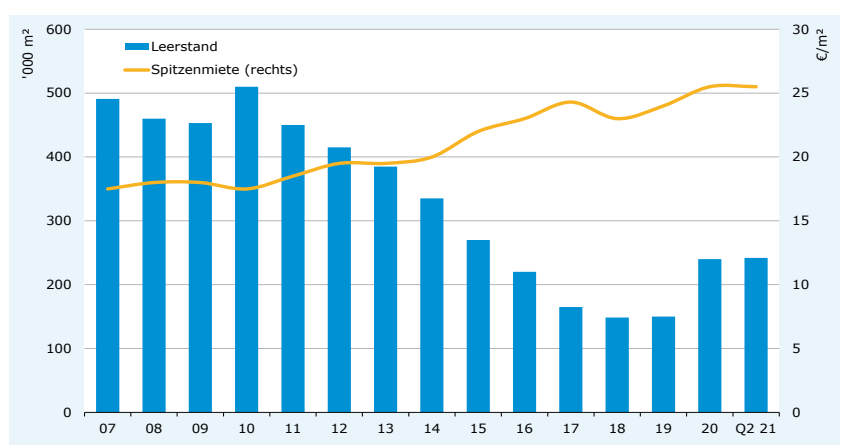
Im 1. Halbjahr 2021 konnte ein Investitionsvolumen von 480 Mio. € erzielt werden. Der Anteil, der dabei auf Büroobjekte entfallen war, lag bei ca. 45 % bzw. bei 216 Mio. €. Die Rendite zeigt weiterhin einen Seitwärtstrend und liegt aktuell bei 3,0 % netto.

Aufgrund einer stabilen Investorennachfrage wird ein Investitionsvolumen über dem Vorjahresniveau erwartet.

Umsatz und Fertigstellungen



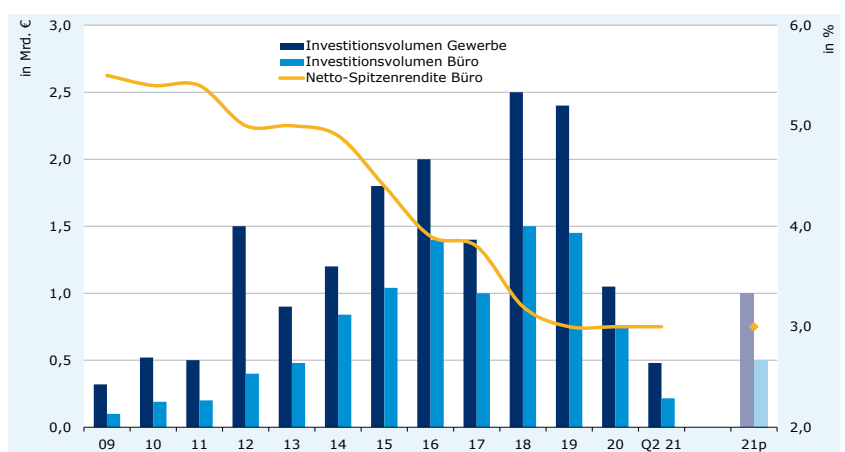
Leerstand und Spitzenmiete



Kennzahlen Büroteilmärkte (Stand 1. HJ 2021)

Teilmarkt	Spitzenmiete in €/m ²	Umsatz in m ²	Leerstand in m ²	In Bau / geplant* in m ²
City	25,50	13.500	17.000	21.500
Cityrand	23,00	13.500	31.500	-
Nebenlagen Zuffenhausen, Feuerbach, Degerloch	21,50	4.000	33.500	128.500
Periphere Bürolagen Weilimdorf, Bad Cannstatt, Wangen, Vaihingen, Möhringen, Fasanenhof, Leinfelden-Echterdingen	19,00	19.000	160.000	140.000
Summe	19,00 – 25,50	50.000	242.000	290.000

Investmentmarkt



* In Bau befindliche bzw. geplante Flächen umfassen alle aktuell bekannten Bauprojekte, teils ist mit der Baufertigstellung erst ab 2023 zu rechnen.

Ansprechpartner

Carmen Schlichting

Leitung Research

Telefon: +49 89 12 22 17-134

Telefax: +49 89 12 22 17-199

E-Mail: carmen.schlichting@lb-immowert.de

COPYRIGHT, Stand August 2021: LB Immobilienbewertungsgesellschaft mbH – Ein Unternehmen der BayernLB, (kurz: LBImmoWert), D-81675 München, Bundesrepublik Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „LBImmoWert“ gebeten. Die in dieser Analyse enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen, die wir für zuverlässig halten. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen, und keine Aussage in dieser Analyse ist als solche Garantie zu verstehen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers/der Verfasser wieder. Die in dieser Analyse zum Ausdruck gebrachten Meinungen können sich ohne vorherige Ankündigung ändern. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen, für die Verwendung dieser Analyse sowie für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen kann keine Haftung übernommen werden.



LB Immobilienbewertungs- gesellschaft mbH

Prinzregentenstraße 78
81675 München

Telefon: +49 89 12 22 17-0
Telefax: +49 89 12 22 17-199
E-Mail: kontakt@lb-immowert.de
www.lb-immowert.de

Geschäftsführung

Christian Seidel,
Monika Preithner

Registergericht

Amtsgericht München,
HRB 189550

Umsatzsteuer-ID

gemäß § 27a Umsatzsteuergesetz
DE 221802848

