

Marktprofil Büro 2020 - Top 7

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

München und Stuttgart



Corona-Krise wirkt sich dämpfend auf das Marktgeschehen aus

Flächenumsatz im 1. Halbjahr 2020 deutlich unter dem Vorjahresniveau

Wie es zu erwarten war, hat sich im 1. Halbjahr 2020 die durch die Corona-Krise verhaltene Nachfrage negativ auf den Büroflächenumsatz ausgewirkt. Die durch die Pandemie ausgelöste Rezession sowie die Folgen durch den bundesweiten Lockdown im März haben insbesondere die Umsätze im 2. Quartal 2020 beeinflusst. Insgesamt wurde im 1. Halbjahr 2020 über die Top 7 Städte betrachtet ein Flächenumsatz von ca. 1,3 Mio. m² erreicht. Im Vergleich zum Vorjahresniveau, war dies ein Rückgang um rund 35 %. Das Jahr 2019 dagegen konnte noch im Vergleich mit einem Flächenumsatz von über 4,0 Mio. m² in den Top 7 ein Wachstum von über 3 % im Vergleich zu 2018 aufweisen. Hier hatte sich teils ein zu geringes Angebot an hochwertigen Büroflächen in den präferierten Bürolagen reglementierend auf den Umsatz ausgewirkt.

Trend

Das ifo Geschäftsklimaindex ist im September abermals positiver als im Vormonat ausgefallen. Im Dienstleistungssektor zeigte sich jedoch, nachdem sich vier Monate in Folge ein positiver Trend registrieren ließ, ein leichter Rückgang. Eine Rückkehr zu einer so anhaltend hohen Nachfrage nach Büroflächen, wie diese noch 2019 zu beobachten war, wird aufgrund der erneut steigenden Corona-Infektionen im 2. Halbjahr 2020 nur sehr unwahrscheinlich eintreten. Unternehmen werden weiterhin geplante Anmietungen verschieben bzw. Anmietungsentscheidungen genau abwägen. Der Trend hin zu mehr Homeoffice kann sich zudem auch langfristig auf einen verminderten Flächenbedarf und damit sinkend auf den Umsatz auswirken.

Die Entwicklung der Pandemie und die Verfügbarkeit eines wirksamen Impfstoffs gegen den Corona-Virus werden ausschlaggebend für die Entwicklung der Büronachfrage sein. Für 2020 scheint in den Top 7 ein Flächenumsatz auf dem zehnjährigen Mittel noch realisierbar.

Anstieg des Leerstands aufgrund der aktuell verhaltenen Nachfrage

Leerstand erhöht sich im 1. Halbjahr 2020, bewegt sich jedoch weiterhin auf einem niedrigen Niveau

Im Verlauf des 1. Halbjahrs 2020 war der Leerstand über die Top 7 Städte betrachtet leicht angestiegen. Im Vergleich zum Jahresende 2019 mit einem Leerstand von 3,05 Mio. m² hatte sich dieser im Zeitraum Januar bis Juni 2020 um 0,5 % auf 3,2 Mio. m² erhöht.

Ursächlich für den Leerstandsanstieg war zum einen sicherlich der durch die Corona-Krise ausgelöste Nachfragerückgang. Zum anderen wurden aufgrund des sehr niedrigen Angebots an hochwertigen Büroflächen in den präferierten innerstädtischen Lagen einige hochwertige Büroprojekte angestoßen, welche teils im Verlauf des 1. Halbjahrs 2020 bereits auf den Markt gekommen waren.

Anstieg der Baufertigstellungen für 2020 erwartet

Im Jahr 2019 wurden 1,28 Mio. m² Büroflächen fertiggestellt. Im Verlauf von 2020 zeichnet sich ein Anstieg der Baufertigstellungen um 24,7 % auf 1,59 Mio. m² ab. Ursächlich hierfür war das in den letzten Jahren deutlich schrumpfende Angebot an hochwertigen, modernen Büroflächen, was sich bereits teils begrenzend auf den Flächenumsatz ausgewirkt hatte.

Bei den im Jahr 2020 fertiggestellten Büroflächen sind bereits 78 % vorvermietet und nur noch 22 % stehen dem Markt zur Anmietung zur Verfügung. In einigen der Top 7 Städte, wie München, Stuttgart oder Köln, sind bereits über 85 % der Flächen, in den im Verlauf von 2020 fertiggestellten Projekten, vermietet.

Trend

In 2021 werden sich die Baufertigstellungen auf dem Niveau von 2020 bewegen. Auch hier sind bereits 64 % der Flächen vorvermietet. Für 2022 zeigen ersten Zahlen von Marktakteuren einen steigenden Trend bei den Baufertigstellungen auf

1,7 Mio. m² und damit einen Anstieg um rund 9 % bezogen auf die Jahre 2020 bzw. 2021 an. Ursächlich für diesen Anstieg kann unter anderem ein aufgrund der Corona-Krise hinausgeschobener Baustart gewesen sein.

Mietpreise verharrten auf dem Vorjahresniveau

Spitzenmiete bleibt von der Corona-Krise unbeeindruckt

Trotz der durch den Corona-Virus ausgelösten Rezession und dem damit verbundenen Nachfragerückgang blieben die Spitzenmieten in den Top 7 Städte weitestgehend auf dem Niveau zum Jahresende 2019. Basis für diese Stagnation kann der wie „eingefroren“ wirkende Markt gewesen sein.

Im 1. Quartal 2020 noch vor dem Ausbruch der Pandemie in Deutschland und dem Lockdown im März, wurden teils noch Mietabschlüsse im hochpreisigen Bürosegment getätigt, so dass sich die Spitzenmiete in Hamburg und Stuttgart sogar noch leicht erhöhte.

Trend

Ausschlaggebend für das Mietpreisniveau in der 2. Jahreshälfte 2020 wird die Entwicklung der

Nachfrage sein. Aufgrund erneut ansteigender Infektionszahlen und der Ungewissheit, ab wann ein wirksamer Impfstoff greifbar sein wird, werden Unternehmen weiterhin nur mit großer Umsicht größere Investitionen, z.B. eine Neuanmietung in einem hochpreisigen Büroobjekt, tätigen. Die verhaltene Nachfrage kann in diesem Zusammenhang zu stagnierenden bzw. sinkenden Mieten führen.

In Anbetracht des Trends zu Homeoffice und einem damit geringeren Flächenbedarf kann sich andererseits eine Neuanmietung von kleineren Büroflächen, selbst im hochpreisigen Segment, als wirtschaftlich sinnvoll erweisen. Die steigende Nachfrage nach Büroflächen im unteren Größensegment kann zu stabilen bis steigenden Mieten führen.

Investitionsvolumen Top 7 noch gering angestiegen

Im 1. Quartal 2020 zeigte sich eine hohe Dynamik am Investmentmarkt

Vor Ausbruch der Pandemie in Deutschland war der Investmentmarkt in den Top 7 Standorten durch ein reges Marktgeschehen gekennzeichnet. Der Investmentmarkt war im 2. Quartal 2020 dagegen deutlich von den Auswirkungen der Corona-Krise und des Lockdowns geprägt.

Obwohl das Investitionsvolumen im 2. Quartal im Vergleich zum Vorjahresquartal einen Rückgang von rund 19 % aufgewiesen hatte, konnte im 1. Halbjahr 2020 ein Investitionsvolumen von rund 14,75 Mrd. EUR in den Top 7 Städten realisiert

werden. Im Vergleich zum Vorjahr war das Halbjahresergebnis 2020 damit sogar um 4 % höher ausgefallen. Während Berlin und München im 1. Halbjahr 2020 Rückgänge verbuchen mussten, konnten Hamburg, Frankfurt und Düsseldorf einen Anstieg beim Investitionsvolumen registrieren.

Basis für dieses sehr gute Ergebnis trotz der Corona-Pandemie war eine hohe Anzahl an Portfolioverkäufen sowie Übernahmen.

Mit einem Investitionsvolumen von rund 9,2 Mrd. EUR im 1. Halbjahr 2020 wurden ca. 63 % des Investitionsvolumens in Büroimmobilien getätigt.

Preise waren in 2019 weiter gestiegen – Renditen halten im 1. Halbjahr 2020 das erreichte Niveau

Das Interesse der Investoren an Büroimmobilien und die weiterhin positive Einschätzung der Entwicklung der Vermietungsmärkte in den Top 7 Städten hatte in 2019 die Preise für hochwertige Büroimmobilien in den präferierten Bürolagen weiter steigen lassen.

Diese Entwicklung spiegelte sich auch in einer fallenden Spitzenrendite für Büroobjekte. Den stärksten Rückgang zeigte dabei Hamburg mit 25 Basispunkte, gefolgt von Frankfurt, Köln, München und Stuttgart um jeweils 20 Basispunkte. In Berlin sank die Büro-Spitzenrendite um 15 Basispunkte und in Düsseldorf um 10.

Da im 1. Quartal 2020 noch einige Transaktionen im hochpreisigen Segment getätigt wurden und der Investmentmarkt im 2. Quartal 2020 wie „eingefroren“ war, waren die Spitzenrenditen für Büroobjekte in den Top 7 zum Großteil auf dem Niveau vom Jahresende 2019 verharret. Nur in Frankfurt am Main gab es eine geringe Korrektur der Rendite um 10 Basispunkte nach oben.

Trend

Die Auswirkungen der Corona-Krise auf den Investmentmarkt sind aktuell nur schwer zu fassen. Da im 2. Quartal 2020 nur wenige Transaktionen stattfanden, sind kaum verlässliche Aussagen zur Preis- und Renditeentwicklung am Markt möglich. So scheint es als sehr wahrscheinlich, dass vor allem Non-Core-Lage stärker von den Auswirkungen betroffen sein werden. Zum einem wird die Nachfrage am Bürovermietungsmarkt in diesen Lagen mit großer Wahrscheinlichkeit abflachen, was zu sinkenden Mieten und damit zu sinkenden Mieterlösen führen kann, was sich wiederum auf die Kaufpreise auswirken kann. Core-Lagen werden von dieser Entwicklung aufgrund des anhaltend niedrigen Angebots und tendenziell stabilen Spitzenmieten kaum betroffen sein.

Die Renditen können aufgrund einer steigenden Risikoprämie von Seiten der Investoren trotz der weiterhin niedrigen Zinsen leicht anziehen. Das Gap zwischen den Büro-Spitzenrenditen und alternativen Anlagen, wie den zehnjährigen Bundesanleihen, wird sich eher noch erhöhen. Investoren werden daher weiterhin Interesse an dieser Assetklasse zeigen, wenn gleich die Ankaufentscheidungen detaillierter geprüft werden.

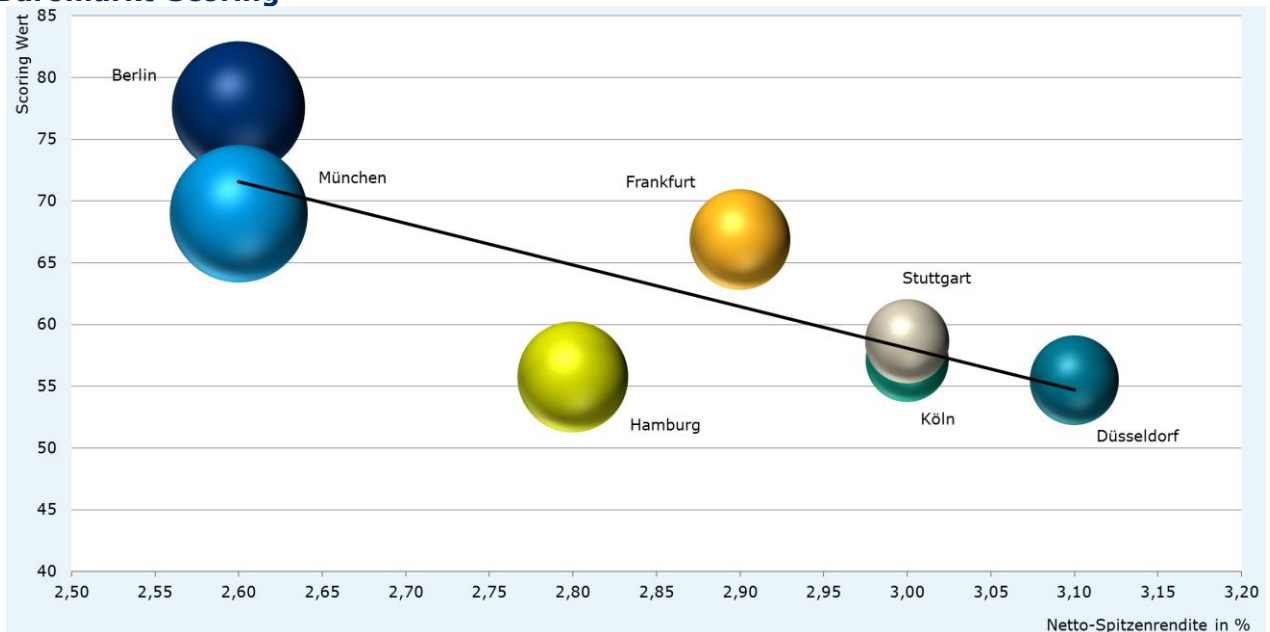
Standortvergleich der Top 7

Das Scoring Modell

Das angefügte Scoring Modell beruht auf einem Vergleich der uns vorliegenden Büromarkindikatoren, 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 (2020)

Berlin baut Spitzenposition aus

Die Bundeshauptstadt Berlin setzte sich im LBImmoWert Scoring deutlich von den anderen Top 7 Städten ab und konnte sich auch deutlich von München abheben. Obwohl München und Berlin mit einer Netto-Spitzenrendite von 2,6 % auf dem gleichen Renditeniveau liegen, kann Berlin durch einen höheren Scoringwert punkten. Berlin zeichnete sich 2019 vor allem durch eine sehr hohe Nachfrage am Vermietungs- und Investmentmarkt sowie durch einen geringen Leerstand und einem sehr guten Marktgleichgewicht aus. Hamburg mit einer Spitzenrendite von 2,8 % netto und Frankfurt am Main mit einer Spitzenrendite von 2,9 % netto liegen ebenso auf einem annähernd vergleichbaren Renditeniveau. Hier

konnte die Finanzmetropole aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen, einer weiter stabil hohen Büromiete sowie einem sehr regen Investmentmarktgeschehen sich deutlich von Hamburg im Scoring absetzen.

Stuttgart punktet gegenüber Köln einfach durch einen unwahrscheinlich stabilen Büromarkt, was sich in einem hohen Scoringwert auch widerspiegelt. Beide Städte liegen auf einem Renditeniveau von 3,0 % netto. Düsseldorf ist sowohl mit einer Rendite von 3,1 % netto als auch aufgrund des niedrigsten Scoringwerts unter den Top 7 das Schlusslicht.

Büromarkt Berlin 2020

Flächenumsatz

Im Jahr 2019 wurde am Berliner Bürovermietungsmarkt ein neuer Rekordwert mit einem Flächenumsatz von 1 Mio. m² erzielt. Im Vergleich zu 2018 konnte der Umsatz damit ein weiteres Plus von 20 % aufweisen.

Mit diesem sensationellen Ergebnis konnte sich Berlin deutlich von den anderen Top 7 Städten absetzen.

Trend

Aufgrund der Corona-Pandemie wird für das Jahr 2020 ein Rückgang beim Flächenumsatz erwartet. Im 1. Halbjahr 2020 wurde ein Flächenumsatz von 320.000 m² erzielt. Das Ergebnis lag damit rund 18 % hinter dem Vorjahreswert.

Leerstand

Beim Leerstand kam es 2019 aufgrund des sehr regen Marktgeschehens zu einem weiteren Rückgang um 9 % auf nur noch 300.000 m².

Bei einem Bestand von rund 20 Mio. m² ergibt sich eine sehr niedrige Leerstandsquote von 1,5 %.

Trend

Wegen den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Bürovermietungsmarkt wird mit einem Leerstandsanstieg in 2020 gerechnet. Im 1. Halbjahr 2020 hatte sich der Leerstand bereits auf 370.000 m² erhöht.

Fertigstellungen

Basierend auf einer seit Jahren sehr hohen Nachfrage, kam es zu einem Anstieg der Projektentwicklungen am Berliner Büromarkt. Die Baufertigstellungen lagen 2019 bei ca. 310.000 m².

Trend

Für das Jahr 2020 geht man von einem weiteren Anstieg aus, wobei bereits über 75 % der Flächen vorvermietet sind.

Mieten

Im Verlauf von 2019 stieg die Spitzenmiete am Berliner Büromarkt von 35,00 EUR/m² auf 39,00 EUR/m² an. Die auf den Gesamtmarkt betrachtete, flächengewichtete Durchschnittsmiete lag 2019 bei rund 25,00 EUR/m².

Trend

Trotz des aufgrund der Corona-Pandemie rückläufigen Flächenumsatzes im 1. Halbjahr 2020 blieb die Spitzenmiete laut Marktakteuren auf dem im Jahr 2019 erreichten Niveau von 39,00 EUR/m².

Investment

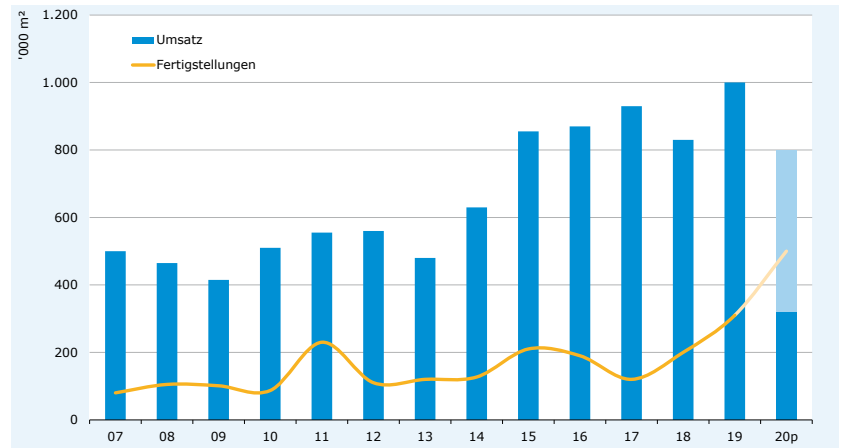
Im Jahr 2019 konnte nicht nur beim Flächenumsatz ein Rekordwert erzielt werden. Das Investitionsvolumen erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um fast 6,5 % auf 12,2 Mrd. EUR an. Der Anteil, der in Büroobjekte investiert wurde, lag 2019 mit 9,6 Mrd. EUR bei fast 79 %.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage gab die Spitzenrendite nochmals um 5 bp nach und lag zum Jahresende bei 2,6 % netto.

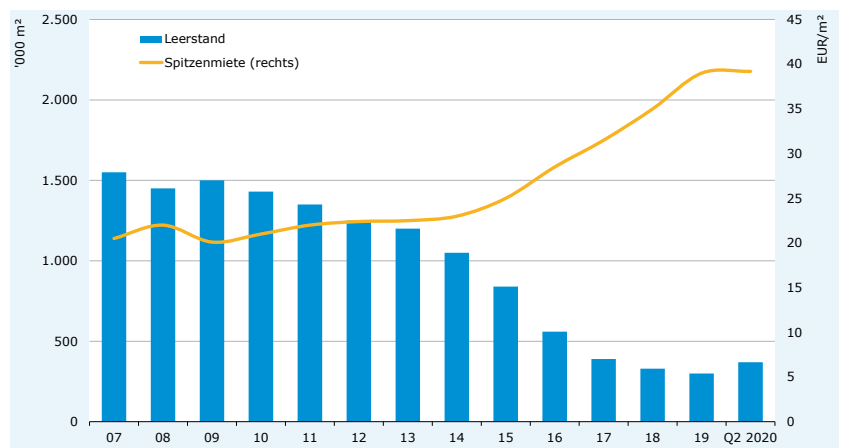
Trend

Im 1. Halbjahr 2020 konnte in Berlin aufgrund einer regen Marktaktivität am Anfang des Jahres noch vor Ausbruch des Corona-Virus in Deutschland mit 4,5 Mrd. EUR ein sehr guter Investitionsumsatz erzielt werden.

Umsatz und Fertigstellungen



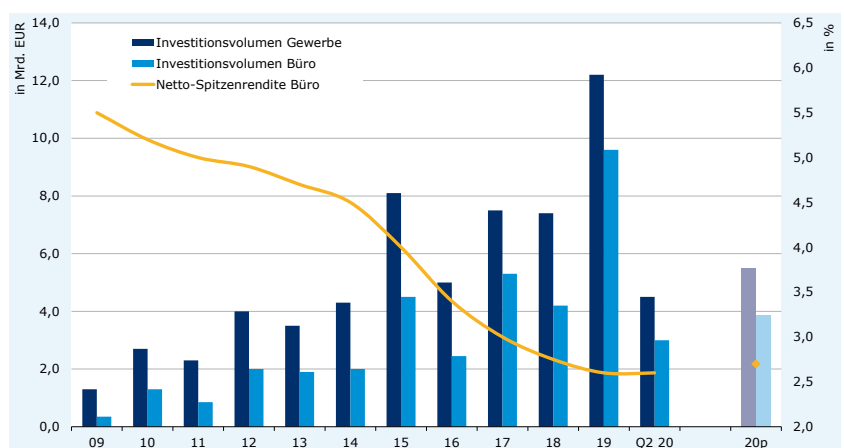
Leerstand und Spitzenmiete



Kennzahlen Büroteilmärkte (Stand 1. HJ 2020)

Teilmarkt	Spitzenmiete in EUR/m ²	Umsatz in m ²	Leerstand in m ²	In Bau* in m ²
Topcity West	38,50	9.500	13.500	74.000
Topcity Ost	38,00	10.500	9.000	6.000
Topcity Mitte Potsdamer / Leipziger Platz	39,00	3.500	8.500	7.000
City Hauptbahnhof, Regierungsviertel, Hackescher Markt, Spittelmarkt, Mitte, Charlottenburg, Tiergarten etc.	35,00	101.500	63.250	521.000
Cityrand Mediaspree, Kreuzberg, Friedrichshain, Wedding, Prenzlauer Berg, Tempelhof, Neukölln, Steglitz	36,00	150.000	98.750	570.000
Nebenlagen Adlershof, Lichtenberg, Marzahn, Tegel, Spandau etc.	20,00	45.000	177.000	122.000
Summe	20,00 – 39,00	320.000	370.000	1.300.000

Investmentmarkt



* In Bau befindliche Flächen umfassen alle aktuell bekannten Bauprojekte, teils ist mit der Baufertigstellung erst ab 2022 zu rechnen.

Büromarkt Düsseldorf 2020

Flächenumsatz

Im Jahr 2019 wurde im Stadtgebiet von Düsseldorf ein Flächenumsatz von 490.000 m² erzielt. Dies stellt einen neuen Rekord dar. Im Vergleich zum Vorjahr legte der Umsatz um über 40 % zu. Basis für diesen Rekordwert war eine hohe Anzahl an großflächigen Anmietungen im Bereich von über 10.000 m².

Trend

Aufgrund der coronabedingten verhaltenen Nachfrage ist ein Rückgang beim Umsatz 2020 denkbar. Im 1. Halbjahr 2020 wurde ein Flächenumsatz von ca. 143.000 m² im Stadtgebiet von Düsseldorf erzielt, was im Vergleich zum Vorjahr einem Minus von ca. 18 % entspricht.

Leerstand

Im Stadtgebiet von Düsseldorf reduzierte sich der Leerstand im Verlauf von 2019 um 20 % auf 310.000 m². Auch im gesamten Marktgebiet war ein Rückgang auf 530.000 m² zu verzeichnen. Bei einem Bestand von rund 9 Mio. m² ergab sich daraus eine Leerstandsquote von 5,9 %.

Trend

Aufgrund der wirtschaftlichen Verunsicherung infolge von Corona kann es zu einem Anstieg der Leerstände kommen. Im 1. Halbjahr 2020 hatte sich der Leerstand bereits auf 336.000 m² erhöht.

Fertigstellungen

Bei den Fertigstellungen zeigte sich 2019 ein Anstieg um 11 % auf 100.000 m². Ursächlich für diesen Anstieg bei den Flächen im Bau war die anhaltend hohe Nachfrage.

Trend

Im Jahr 2020 wird bei den Fertigstellungen mit einem leichten Rückgang auf das Niveau von 2017/2018 gerechnet. Ab 2021 wird jedoch ein deutlicher Anstieg auf über 130.000 m² erwartet. Der Anteil der bereits vermieteten Flächen bewegt sich im Bereich von über 75 %.

Mieten

Die Spitzenmiete war im Verlauf von 2019 weiter angestiegen auf 28,50 EUR/m². Diese Entwicklung basierte auf einem anhaltend regen Marktgeschehen in 2019. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete im Stadtgebiet legte ebenso zu auf rund 17,00 EUR/m².

Trend

Trotz der aufgrund der Corona-Krise verhaltenen Nachfrage blieb die Spitzenmiete im 1. Halbjahr 2020 noch auf dem Vorjahresniveau.

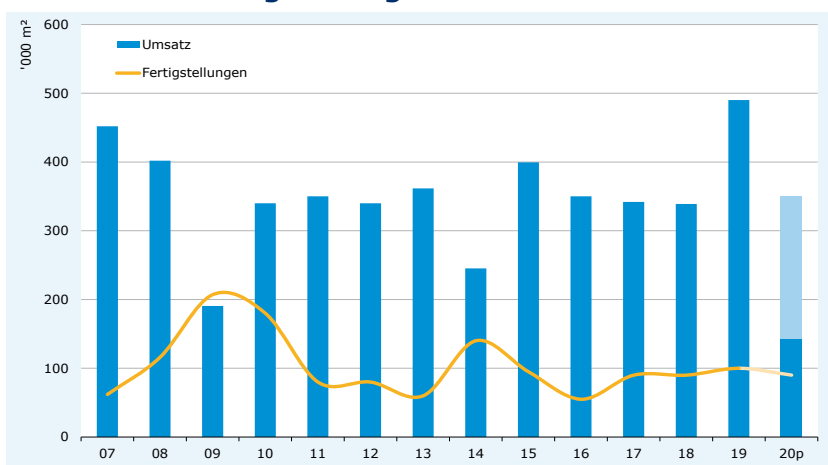
Investment

Wegen der sehr guten Entwicklungen am Vermietungsmarkt blieb das Investoreninteresse 2019 auf einem hohen Niveau. Das gewerbliche Investitionsvolumen war mit 4,0 Mrd. EUR auf dem Vorjahresniveau. Mit 2,6 Mrd. EUR war der Großteil der Investitionen auf Büros entfallen. Die Spitzenrendite für Büroobjekte bewegte sich zum Jahresende bei 3,1 % netto.

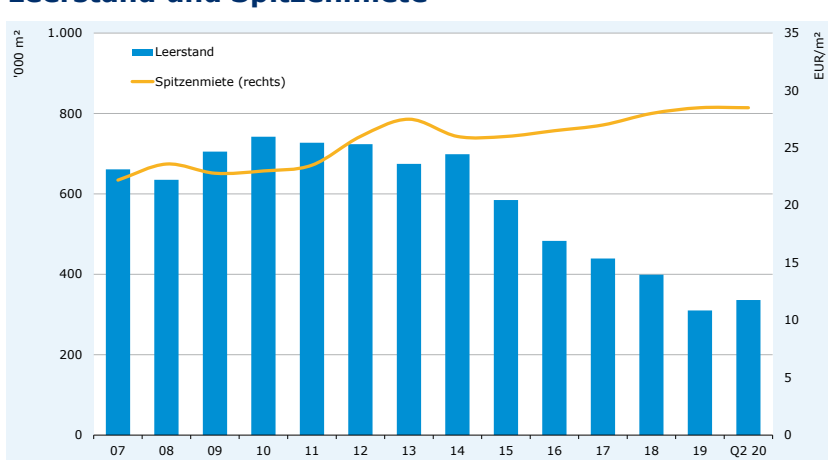
Trend

Im 1. Halbjahr 2020 wurde unbeeindruckt von der Pandemie ein Investitionsvolumen von 1,8 Mrd. EUR erzielt. Wegen der aktuellen Risikolage durch Corona werden Investoren jedoch den Fokus auf Core-Objekte verlagern. Die Spitzenrendite blieb im 1. Halbjahr noch bei 3,1 % netto.

Umsatz und Fertigstellungen



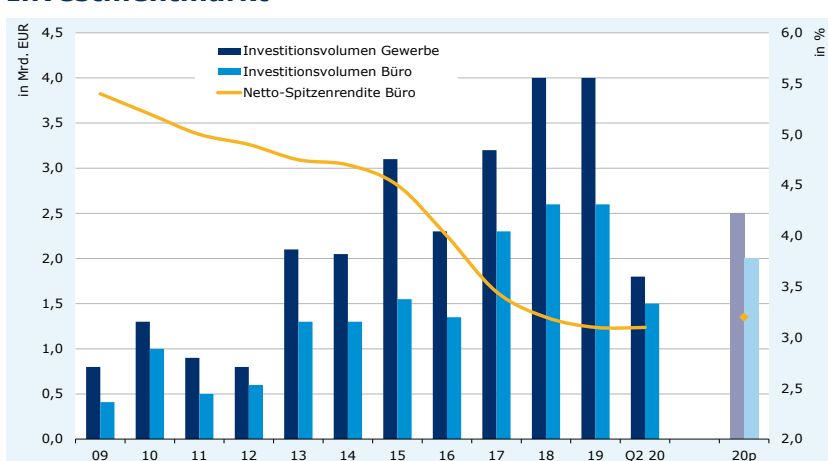
Leerstand und Spitzenmiete



Kennzahlen Büroteilmärkte (Stand 1. HJ 2020)

Teilmarkt	Spitzenmiete in EUR/m ²	Umsatz in m ²	Leerstand in m ²	In Bau* in m ²
City Bankenviertel, CBD, Innenstadt	28,50	23.000	56.000	89.000
Bürozentren Grafenberger Allee, Medienhafen, Kennedydamm, Seestern, Flughafen	25,00	37.000	118.000	215.000
Cityrand Friedrichstadt, City Ost	24,00	42.000	38.000	52.000
Nebenlagen Düsseldorf Nord und Süd, Düsseldorf West / linksrheinisch, Mörsebroich, Zooviertel	22,00	41.000	124.000	201.000
Summe Stadt	22,00 – 28,50	143.000	336.000	557.000
Peripherie Ratingen, Neuss, Hilden, Erkrath, Meersbusch, etc.	15,00	15.000	224.000	303.000
Summe	15,00 – 28,50	158.000	560.000	860.000

Investmentmarkt



* In Bau befindliche Flächen umfassen alle aktuell bekannten Bauprojekte, teils ist mit der Baufertigstellung erst ab 2022 zu rechnen.

Büromarkt Frankfurt 2020

Flächenumsatz

Im Jahr 2019 wurde im engeren Marktgebiet von Frankfurt am Main ein Flächenumsatz von 580.000 m² erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr war dies ein Rückgang um ca. 8 %.

Trend

Aufgrund der aktuellen wirtschaftlich unsicheren Lage in Folge der Corona-Krise werden Mieter die Anmietung neuer Büroflächen abwägen. Im 1. Halbjahr 2020 wurde ein sehr geringer Flächenumsatz von 124.000 m² erzielt.

Leerstand

Zum Jahresende 2019 standen im engeren Marktgebiet von Frankfurt am Main lediglich noch 780.000 m² Büroflächen leer. Der Leerstand hatte sich im Vergleich zu 2018 um rund 3 % weiter verringert. Dieser Leerstandsabbau basierte auf einer anhaltend hohen Nachfrage und einem bis dato geringen Neubauvolumen. Bei einem leicht angestiegenen Bestand von 11,5 Mio. m² ergab sich eine Leerstandsquote von 6,8 %.

Trend

Aufgrund der coronabedingten verhaltenen Nachfrage kann es in Kombination mit einer höheren Anzahl an Baufertigstellungen im Jahr 2020 zu einem Leerstandsanstieg kommen. Im 1. Halbjahr 2020 hatte sich der Leerstand gering um 1,9 % auf 795.000 m² erhöht.

Fertigstellungen

Im Jahr 2019 wurden rund 130.000 m² Büroflächen fertig gestellt. Im Vergleich zum Vorjahr war dies ein Anstieg von rund 30 %.

Trend

Aufgrund des niedrigen Angebots in den vergangenen Jahren starteten mehrere Projektentwickler hochwertige Büro Neubauten. Im Verlauf von 2020 erwartet man einen Anstieg der Baufertigstellungen auf ca. 250.000 m². Davon sind bereits rund 70 % der Flächen vermietet.

Mieten

Da das Angebot an hochwertigen Büroflächen weiterhin begrenzt war, kam es 2019 zu einem Anstieg der Spitzenmiete auf 45,00 EUR/m². Die flächengewichtete Durchschnittsmiete erhöhte sich um rund 9 % auf 22,00 EUR/m².

Trend

Im 1. Halbjahr 2020 war die Spitzenmiete noch auf dem Niveau von 2019 verharrt. Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Krise und einer verhaltenen Nachfrage kann es im Verlauf von 2020 zu einem geringfügigen Rückgang der Spitzenmiete kommen.

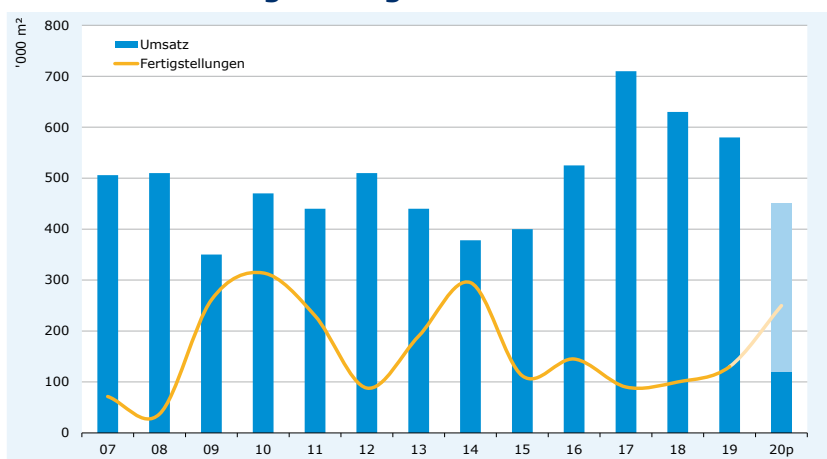
Investment

Im Jahr 2019 wurde am gewerblichen Investmentmarkt ein Investitionsvolumen von 9 Mrd. EUR erzielt. Das Ergebnis war 13 % niedriger ausgefallen als 2018. Weiterhin sind Büroobjekte mit rund 78 % des Volumens bei Investoren gefragt. Die Spitzenrendite für Büroobjekte war im Verlauf von 2019 weiter gesunken auf 2,8 % netto.

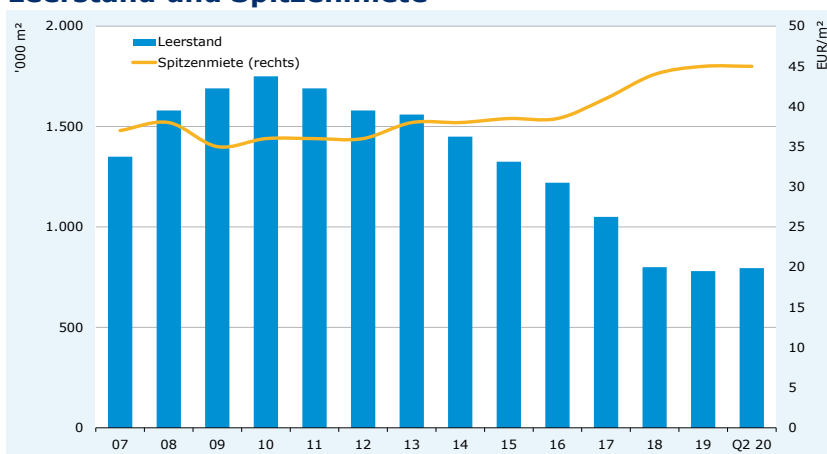
Trend

Im 1. Halbjahr 2020 wurde trotz der Corona-Krise ein sehr gutes Investitionsvolumen mit 2,9 Mrd. EUR erzielt. In Büroimmobilien wurden dabei ca. 1,8 Mrd. EUR investiert. Bei der Spitzenrendite hat sich im 1. Halbjahr 2020 eine leichte Korrektur um 1 bp auf 2,9 % netto gezeigt. Der Fokus der Investoren wird 2020 vor allem auf dem Core-Segment liegen.

Umsatz und Fertigstellungen



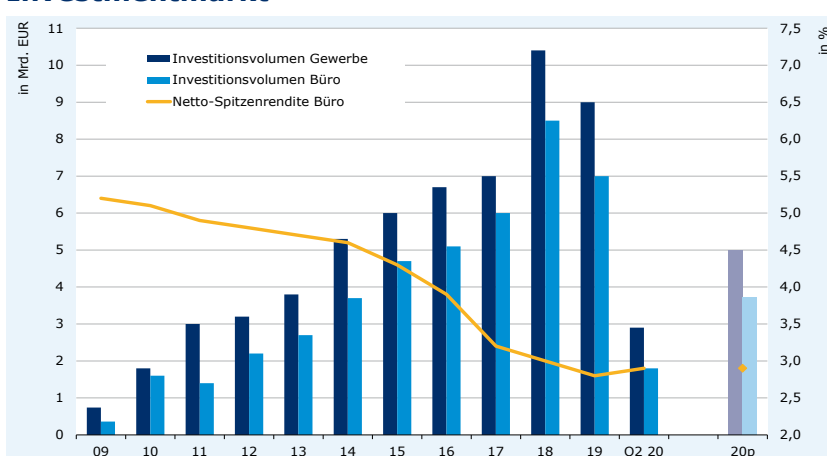
Leerstand und Spitzenmiete



Kennzahlen Büroteilmärkte (Stand 1. HJ 2020)

Teilmarkt	Spitzenmiete in EUR/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	63.000	187.500	413.000
Cityrand Ostend, Frankfurt Süd / Sachsenhausen, City West	23,00	19.000	85.250	18.000
Stadttrand Frankfurt Nord, Ost, West, Gallusviertel, Rödelheim etc.	20,00	15.000	83.250	7.500
Nebenlagen Mertonviertel, Nieder-Eschbach, Kaiserlei, Niederrad, Flughafen etc.	24,00	27.000	439.000	230.500
Summe	20,00 – 45,00	124.000	795.000	669.000

Investmentmarkt



* In Bau befindliche Flächen umfassen alle aktuell bekannten Bauprojekte, teils ist mit der Baufertigstellung erst ab 2022 zu rechnen.

Büromarkt Hamburg 2020

Flächenumsatz

Im Jahr 2019 wurde am Hamburger Bürovermietungsmarkt ein Flächenumsatz von 530.000 m² erzielt. Im Vergleich zu dem Vorjahresergebnis mit 565.000 m² war der Umsatz um 6 % zurückgegangen.

Trend

Im 1. Halbjahr 2020 wurde ein Flächenumsatz von 160.000 m² erzielt. Dabei war ein Großteil der Anmietungen noch im 1. Quartal vor Ausbruch der Pandemie registriert worden. Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Krise wird für 2020 ein im Vergleich zum Jahr 2019 deutlich niedrigerer Flächenumsatz erwartet.

Leerstand

Aufgrund der stabilen Nachfrage kam es 2019 beim Leerstand zu einem weiteren Rückgang um fast 10 % auf 560.000 m². Bei einem leicht angestiegenen Büroflächenbestand von ca. 13,8 Mio. m² (bezogen auf das gesamte Marktgebiet von Hamburg) ergab sich für 2019 damit eine Leerstandsquote von rund 4,1 %.

Trend

Im 1. Quartal 2020 war der Leerstand noch leicht gefallen, bevor dieser aufgrund der verhaltenen Nachfrage im 2. Quartal 2020 auf das Niveau von Ende 2019 angestiegen war. Coronabedingt ist ein weiterer Leerstandsanstieg in 2020 möglich.

Fertigstellungen

Nach einem Anstieg der Baufertigstellungen in 2016, waren diese auf ein niedriges Niveau gesunken. Im Verlauf von 2018 standen 150.000 m² Bürofläche neu zum Bezug. In 2019 kam es zu einem weiteren Rückgang bei den Bürofertigungen auf ca. 130.000 m².

Trend

Für 2020 deutet sich aktuell ein leichter Anstieg bei den Baufertigstellungen auf 140.000 m² ab. Bereits jetzt ist ein Großteil vorvermietet.

Mieten

Aufgrund des in 2019 bestehenden Nachfrageüberhangs am Hamburger Büromarkt kam es über alle Teilmärkte betrachtet zu einem Mietpreisanstieg. Die Spitzenmiete erhöhte sich im Verlauf von 2019 auf 31,00 EUR/m².

Die flächengewichtete Durchschnittsmiete zog im Verlauf von 2019 auf 16,85 EUR/m² an.

Trend

Im 1. Halbjahr 2020 war es zunächst noch zu einem weiteren Anstieg der Spitzenmiete auf 32,00 EUR/m² gekommen, da die Märkte seit Ausbruch von Corona wie eingefroren waren. Für das 2. Halbjahr 2020 kann es zu stagnierenden oder rückläufigen Mieten kommen.

Investment

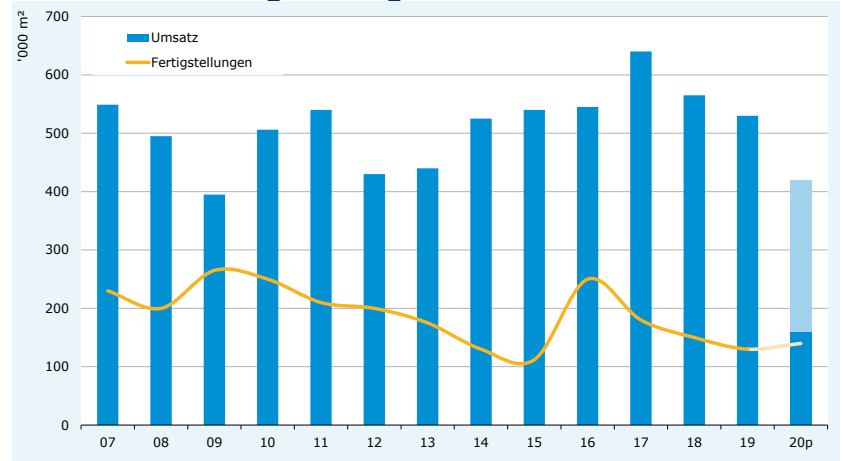
Im Jahr 2019 wurde ein gewerbliches Investitionsvolumen von 4,4 Mrd. EUR erzielt. Der Wert lag ca. 27 % unter dem Vorjahresrekord. Mit einem Anteil von 68 % des Volumens wurden 3,0 Mrd. EUR in Büros investiert.

Die Spitzenrendite für Büroobjekte gab um 25 bp nach und lag Ende 2019 bei 2,8 % netto.

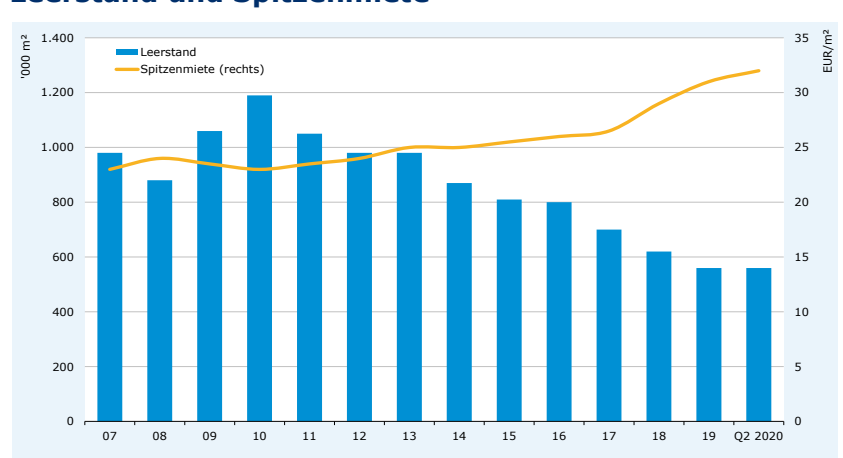
Trend

Im 1. Halbjahr 2020 wurde ein gewerbliches Investitionsvolumen von 2,2 Mrd. EUR erzielt. In Büroobjekte wurden dabei ca. 1 Mrd. EUR investiert. Der Großteil der Investments fand dabei noch vor Ausbruch der Pandemie statt. Die Spitzenrendite blieb im 1. Halbjahr 2020 noch stabil.

Umsatz und Fertigstellungen



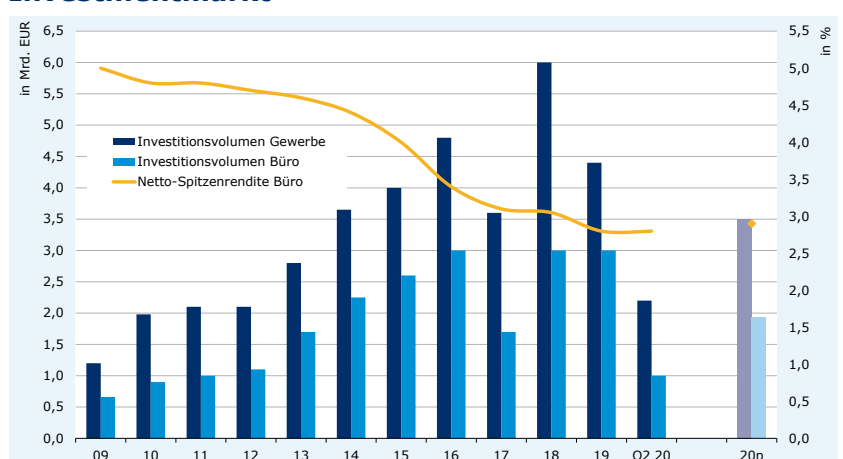
Leerstand und Spitzenmiete



Kennzahlen Büroteilmärkte (Stand 1. HJ 2020)

Teilmarkt	Spitzenmiete in EUR/m ²	Umsatz in m ²	Leerstand in m ²	In Bau* in m ²
Innenstadt City, östlicher Hafensrand, westlicher Cityrand, St. Pauli	32,00	42.500	76.500	111.000
Hafen City	30,00	20.500	13.000	75.000
Cityrand City Süd, westlicher Hafensrand, Alsterlagen, St. Georg, erweiterte Innenstadt	25,00	43.500	168.500	88.000
Nebenlagen Wandsbek-Markt, Altona-Zentrum, Ottensen-Bahnhof, Bahrenfeld West, City Nord, Flughafen, Hamburg Channel	20,00	53.500	302.000	170.000
Summe	16,50 – 32,00	160.000	560.000	444.000

Investmentmarkt



* In Bau befindliche Flächen umfassen alle aktuell bekannten Bauprojekte, teils ist mit der Baufertigstellung erst ab 2022 zu rechnen.

Büromarkt Köln 2020

Flächenumsatz

Im Jahr 2019 wurde ein Flächenumsatz von 300.000 m² erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr stellte dies nur einen geringen Rückgang von 2 % dar. Der Flächenumsatz bewegte sich damit auf dem Niveau des langjährigen Mittel.

Trend

Im 1. Halbjahr 2020 lag der Flächenumsatz coronabedingt bei niedrigen 90.000 m². Aufgrund der Auswirkungen der Pandemie wird für 2020 ein verhaltener Flächenumsatz erwartet.

Leerstand

Wegen der stabilen Nachfrageentwicklung im Verlauf von 2019 war der Leerstand auf dem Vorjahresniveau verharret und lag bei 220.000 m².

Bei einem leicht angestiegenen Bestand auf 7,8 Mio. m² Bürofläche errechnete sich eine Leerstandsquote von 2,8 %.

Trend

Aufgrund der Corona-Krise und der daraus resultierenden verhaltenen Nachfrage kam es im 1. Halbjahr 2020 zu einem Anstieg des Leerstandes auf 260.000 m².

Fertigstellungen

Die Baufertigstellungen bewegten sich 2019 mit 65.000 m² auf dem Vorjahresniveau.

Trend

Aufgrund der stabilen Marktentwicklung und einem bis 2019 rückläufigen Leerstand sind einige Neubauprojekte realisiert worden, so dass in 2020 mit einem Anstieg der Fertigstellungen auf 160.000 m² zu rechnen ist. Der Großteil davon ist bereits vorvermietet. Ab 2021 deutet sich bereits ein Rückgang ab.

Mieten

Wegen der hohen Marktaktivität in Kombination mit einem geringen Angebot an modernen Büroflächen in den präferierten Bürolagen, hatte sich die Spitzenmiete in 2019 weiter auf 26,00 EUR/m² erhöht.

Da das Mietniveau in allen Teilmärkten angezogen hatte, ergab sich in 2019 auf den Gesamtmarkt betrachtet eine flächengewichtete Durchschnittsmiete von 14,50 EUR/m².

Trend

Aufgrund der Corona-Pandemie und der verhaltenen Nachfrage kann es zu einem allgemein niedrigeren Mietpreisniveau kommen. Die Spitzenmiete war im 1. Halbjahr 2020 noch auf dem Vorjahresniveau verharret.

Investment

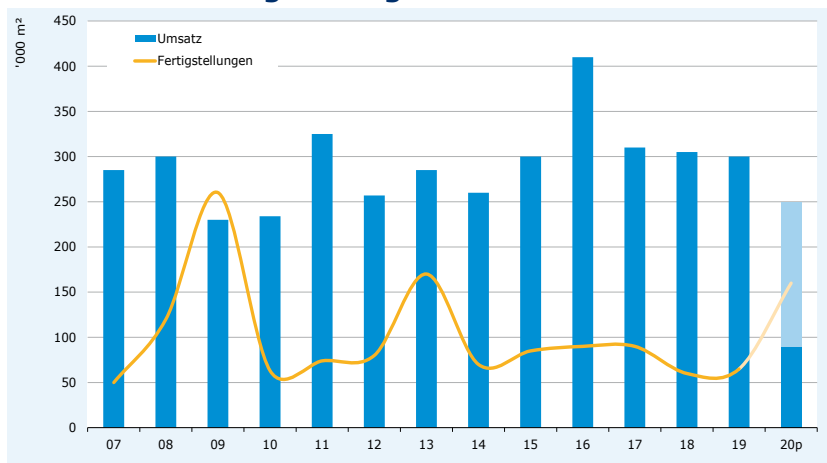
Im Jahr 2019 wurde am gewerblichen Investmentmarkt ein neuer Rekordwert mit einem Investitionsvolumen von 3,2 Mrd. EUR realisiert. Das Investitionsvolumen, was in Büroobjekte geflossen war, lag bei 2,2 Mrd. EUR bzw. bei einem Anteil von ca. 69 %.

Die hohe Nachfrage in Kombination mit dem knappen Angebot führte zu einem weiteren Rückgang der Spitzenrendite um 20 pb auf 3,0 % netto.

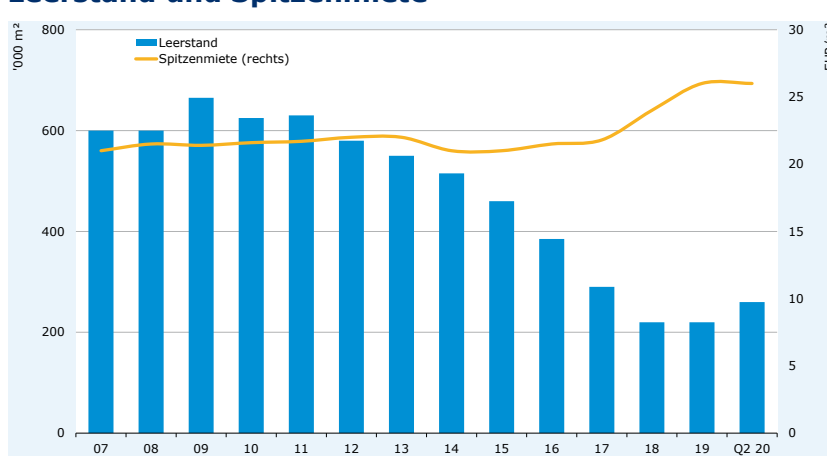
Trend

Im 1. Halbjahr 2020 wurden ein gewerbliches Investitionsvolumen von 0,7 Mrd. EUR erzielt. Auf Büroobjekte waren 0,3 Mrd. EUR entfallen. Die meisten Verkäufe fanden noch vor Ausbruch der Pandemie statt. Die Rendite konnte im 1. Halbjahr 2020 das Niveau noch halten. Ein Anstieg der Risikoprämien ist aufgrund der Auswirkungen der Pandemie denkbar. Das Investitionsvolumen wird nicht an den Rekordwert 2019 anschließen können.

Umsatz und Fertigstellungen



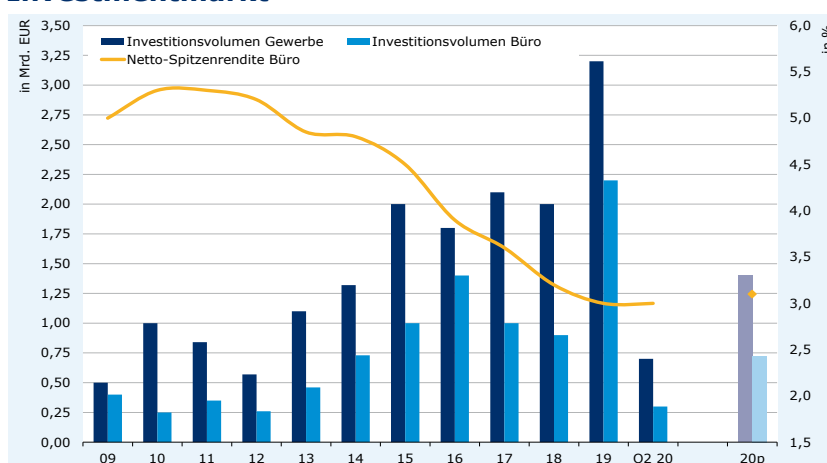
Leerstand und Spitzenmiete



Kennzahlen Büroteilmärkte (Stand 1. HJ 2020)

Teilmarkt	Spitzenmiete in EUR/m ²	Umsatz in m ²	Leerstand in m ²	In Bau* in m ²
City Zentrum, Deutz	26,00	19.800	111.000	43.500
Cityrand Ehrenfeld, Braunsfeld, Sülz, Lindenthal, Bayenthal, Marienburg, Kalk, Mülheim	16,50	21.500	130.000	35.000
Nebenlagen Ossendorf, Nippes, West, Hürth, Rodenkirchen, Porz, Flughafen	15,50	48.700	19.000	55.500
Summe	15,50 – 26,00	90.000	260.000	134.000

Investmentmarkt



* In Bau befindliche Flächen umfassen alle aktuell bekannten Bauprojekte, teils ist mit der Baufertigstellung erst ab 2022 zu rechnen.

Büromarkt München 2020

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz bewegte sich 2019 bei rund 770.000 m². Im Vergleich zu 2018 hat sich hier ein Rückgang um 21 % ergeben. Ursächlich hierfür war ein zu geringes Angebot an hochwertigen Büroflächen.

Trend

Im 1. Halbjahr 2020 wurde ein Flächenumsatz von 330.000 m² erzielt. Das Halbjahresergebnis war aufgrund der Auswirkungen der Corona-Krise unter dem Vorjahresniveau geblieben. Aufgrund der Auswirkungen der Pandemie ist 2020 mit einem niedrigen Flächenumsatz zu rechnen.

Leerstand

In der 2. Jahreshälfte von 2019 kam es aufgrund einer Vielzahl an auf den Markt kommenden Neubauflächen zu einem leichten Anstieg beim Leerstand. Ende 2019 hat sich der Leerstand im Bereich von 510.000 m² bewegt. Dabei entfällt der Großteil des Leerstandes auf Bestandsflächen, welche nicht den heutigen Anforderungen entsprechen.

Die Leerstandsquote war damit leicht auf 2,4 % angestiegen.

Trend

Im 1. Halbjahr 2020 hat sich der Leerstand aufgrund der verhaltenen Nachfrage weiter auf 550.000 m² erhöht. Wegen der Corona-Krise ist ein weiterer Anstieg möglich.

Fertigstellungen

Für 2019 hat sich ein deutlicher Anstieg bei den Baufertigstellungen auf rund 450.000 m² ergeben.

Trend

Im Verlauf von 2020 zeichnet sich ein Rückgang bei den Baufertigstellungen auf rund 300.000 m² ab. Dabei sind bereits über 80 % vorvermietet.

Mieten

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage und dem Umstand, dass das Angebot an modernen Büroflächen in präferierten Bürolagen sich 2019 auf einem sehr niedrigen Niveau bewegte, kam es zu einem weiteren Mietpreiswachstum bei der Spitzenmiete auf 39,50 EUR/m². Auch die flächengewichtete Durchschnittsmiete im Stadtgebiet erhöhte sich auf ca. 22,00 EUR/m².

Trend

Trotz der aktuellen Markteintrübung durch die Corona-Pandemie ist die Spitzenmiete im 1. Halbjahr 2020 stabil geblieben.

Investment

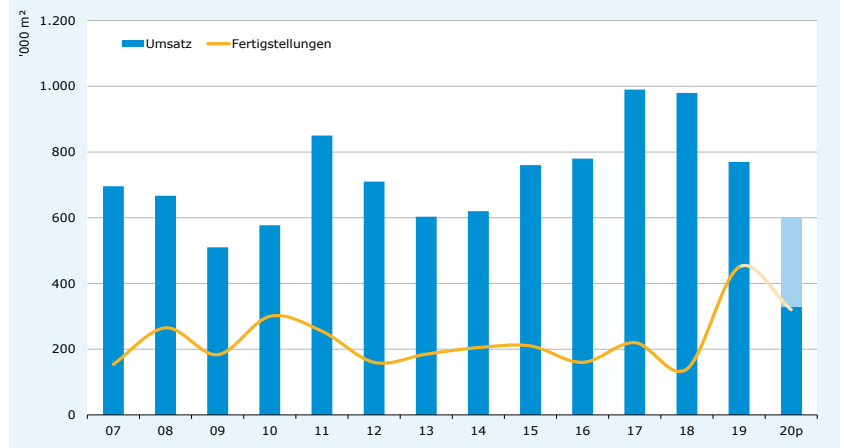
Das gewerbliche Investitionsvolumen lag 2019 bei ca. 10,7 Mrd. Euro. Im Vergleich zu 2018 war dies ein Anstieg um über 60 %. Die stabile Entwicklung am Münchener Büromietmarkt, hat erneut Investoren dazu veranlasst in die Assetklasse Büroimmobilien zu investieren. Das Investitionsvolumen, welches in Büroobjekte geflossen war, lag 2019 bei 7,3 Mrd. EUR, was einem Anteil von 68 % entspricht.

Trotz eines sehr regen Marktgeschehen kam es 2019 nur noch zu einem Renditerückgang im Bereich von 20 bp. Die Spitzenrendite für Büroobjekte lag damit in München zum Jahresende 2019 im Bereich von 2,6 % netto.

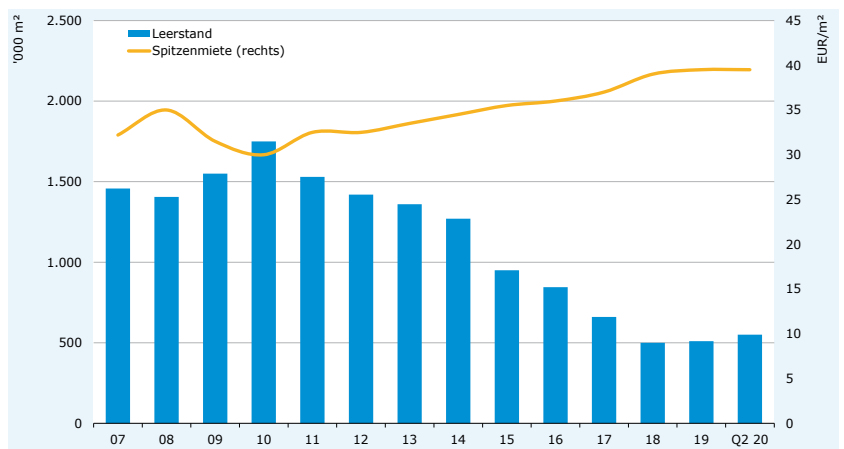
Trend

Aufgrund der Corona-Krise zeigte sich im 1. Halbjahr 2020 ein deutlicher Rückgang beim gewerblichen Investitionsvolumen auf 2,0 Mrd. EUR. Die Rendite blieb im 1. Halbjahr 2020 noch auf dem Niveau von 2019. Ein Anstieg der Risikoprämie im Verlauf von 2020 ist möglich.

Umsatz und Fertigstellungen



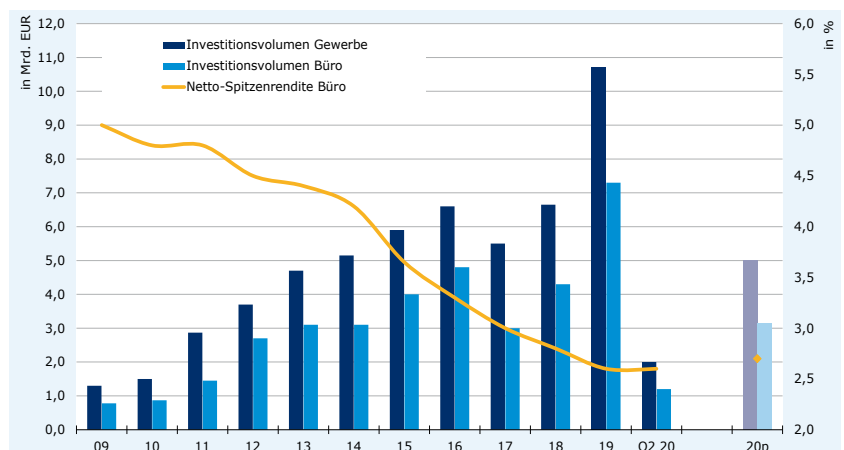
Leerstand und Spitzenmiete



Kennzahlen Büroteilmärkte (Stand 1. HJ 2020)

Teilmarkt	Spitzenmiete in EUR/m ²	Umsatz in m ²	Leerstand in m ²	In Bau* in m ²
City	39,50	15.000	29.000	55.000
Zentrum Nord / Süd Arnulfpark, Maxvorstadt, Schwabing, Bogenhausen, Westend, Theresienhöhe, Sendling, Au, Giesing, Haidhausen	32,50	83.000	40.000	229.500
Nebenlagen Moosach, Milbertshofen, Parkstadt Schwabing, Neuperlach, Messestadt Riem, übriges Stadtgebiet	29,50	154.000	215.000	533.500
Summe Stadtgebiet	29,50 – 39,50	252.000	284.000	818.000
Peripherie	19,00	78.000	266.000	228.000
Summe	19,00 – 39,50	330.000	550.000	1.046.000

Investmentmarkt



* In Bau befindliche Flächen umfassen alle aktuell bekannten Bauprojekte, teils ist mit der Baufertigstellung erst ab 2022 zu rechnen.

Büromarkt Stuttgart 2020

Flächenumsatz

Im Jahr 2019 wurde ein Flächenumsatz von 315.000 m² erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg um über 40 %. In 2018 hatte sich das geringe Angebot an hochwertigen Büroflächen begrenzend auf den Umsatz ausgewirkt. Das Jahresergebnis 2019 bewegte sich ca. 16 % über dem langjährigen Mittel.

Trend

Im 1. Halbjahr 2020 wurde ein Flächenumsatz von rund 80.000 m² erzielt. Coronabedingt wird im Jahr 2020 eine verhaltene Nachfrage und damit ein Rückgang beim Flächenumsatz erwartet.

Leerstand

Der Leerstand war im Jahr 2019 geringfügig um 1 % im Vergleich zum Vorjahr auf 150.000 m² angestiegen. Bei einem annähernd stabilen Flächenbestand bewegte sich die Leerstandsquote 2019 weiterhin im Bereich von 1,9 %.

Trend

Aufgrund der Corona-Krise kam es im 1. Halbjahr 2020 zu einem Anstieg des Leerstandes auf 175.000 m². Die Leerstandsquote war damit auf 2,2 % angestiegen. Ein weiterer Anstieg des Leerstands kann aufgrund der geringeren Nachfrage nach Büroflächen eintreten.

Fertigstellungen

Im Jahr 2019 ging die Anzahl der Baufertigstellungen weiter zurück auf 90.000 m².

Trend

Aufgrund des sich im Jahr 2018 abzeichnenden Mangel an Büroflächen wurden einige Bauvorhaben begonnen. Für 2020 zeichnet sich ein Anstieg der Fertigstellungen auf ca. 130.000 m² ab.

Mieten

Aufgrund eines regen Marktgeschehens im Jahr 2019 war die Bürospitzenmiete angestiegen auf 24,00 EUR/m².

Das Mietpreinsniveau hat sich am Stuttgarter Büromarkt auch allgemein erhöht, so dass die flächengewichtete Durchschnittsmiete in 2019 bei rund 17,00 EUR/m² lag.

Trend

Im 1. Halbjahr 2020 war es trotz der durch Corona ausgelösten verhaltenen Nachfrage noch zu einem Anstieg der Spitzenmiete auf 25,00 EUR/m² gekommen. Im 2. Halbjahr kann es coronabedingt zu einer Stagnation bzw. Rückgang der Mieten kommen.

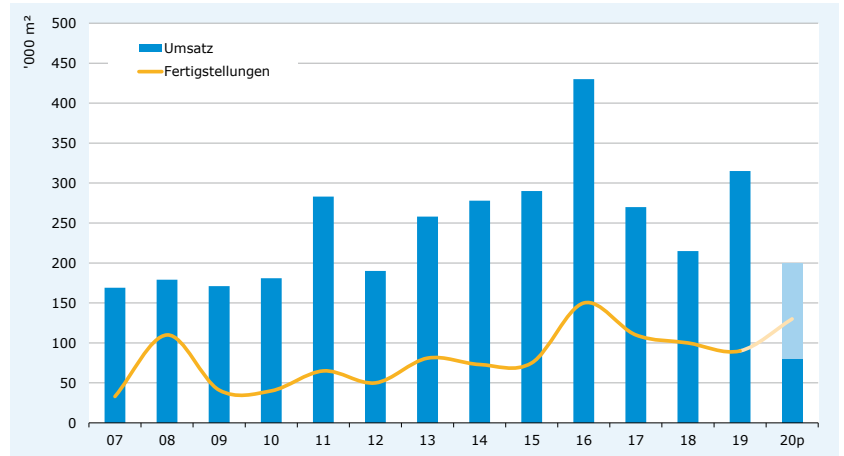
Investment

Beim gewerblichen Transaktionsvolumen konnte nach dem Rekordwert im Jahr 2018 nochmals ein sehr gutes Ergebnis mit einem Investitionsvolumen von 2,4 Mrd. EUR erzielt werden. Büroobjekte waren mit 1,45 Mrd. EUR, was einem Anteil von 60 % des Investitionsvolumens entspricht, die gefragteste Assetklasse. Wegen der anhaltend hohen Nachfrage gab die Spitzenrendite um weitere 20 bp nach und lag zum Jahresende 2019 bei 3,0 % netto.

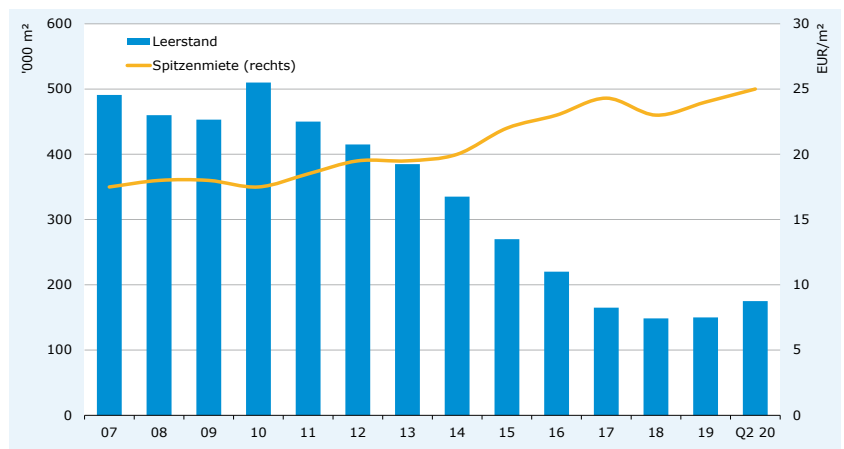
Trend

Im 1. Halbjahr 2020 konnte aufgrund der Auswirkungen von Corona nur ein gewerbliches Investitionsvolumen von 0,65 Mrd. EUR erzielt werden. Das Investitionsvolumen, welches in Büroobjekte floss, lag bei 0,44 Mrd. EUR. Die Spitzenrendite konnte das Niveau von 3,0 % netto halten. Aufgrund der Corona-Krise ist ein Anstieg der Risikoprämie möglich.

Umsatz und Fertigstellungen



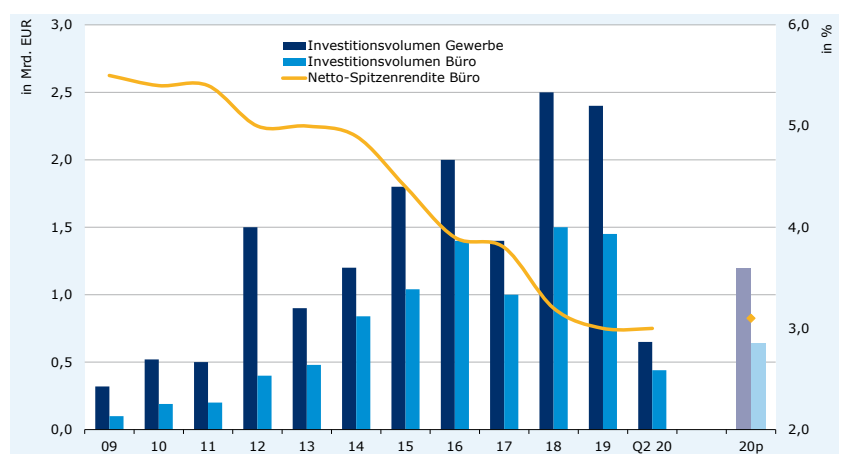
Leerstand und Spitzenmiete



Kennzahlen Büroteilmärkte (Stand 1. HJ 2020)

Teilmarkt	Spitzenmiete in EUR/m ²	Umsatz in m ²	Leerstand in m ²	In Bau / geplant* in m ²
City	25,00	11.500	10.000	20.500
Cityrand	19,50	15.500	23.000	53.500
Nebenlagen Zuffenhausen, Feuerbach, Degerloch	17,50	8.500	24.000	159.000
Periphere Bürolagen Weilimdorf, Bad Cannstatt, Wangen, Vaihingen, Möhringen, Fasanenhof, Leinfelden-Echterdingen	17,50	44.500	93.000	397.000
Summe	17,50 – 25,00	80.000	150.000	630.000

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 & Marketing

Telefon: +49 89 12 22 17-134

Telefax: +49 89 12 22 17-199

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

COPYRIGHT, Stand September 2020: 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

