top-7-büromärkte Q4/2021

Spürbarer Aufstieg nach durchschrittener Talsohle



10. Januar 2022, Hamburg. Die 2020 durch die Corona-Pandemie verursachte Baisse auf den Büromärkten der Top-7-Standorte scheint überwunden zu sein angesichts eines Flächenumsatzes von insgesamt 3,13 Mio. m² am Ende des 4. Quartals 2021. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum sprang der Flächenumsatz um gut ein Viertel in die Höhe. Zwar lag das Ergebnis noch unter dem Zehn-Jahres-Mittel von 3,37 Mio. m², ließ aber die psychologische Drei-Millionen-Quadratmeter-Schwelle von vor der Pandemie hinter sich. Nachdem Büromieter und -Eigennutzer im 1. Halbjahr relativ zurückhaltend waren, demonstrierten sie besonders zwischen Oktober und Dezember ihre Abschlussfreudigkeit. Mit einem Flächenumsatz von 1,10 Mio. m² war dieser Zeitraum das stärkste Quartal des Jahres 2021, ermittelte das Gewerbeimmobiliennetzwerk German Property Partners (GPP). Hierzu gehören Grossmann & Berger, Anteon Immobilien, GREIF & CONTZEN Immobilien, blackolive und E & G Real Estate.

von moderat bis besonders dynamisch

Dementsprechend legten die Büroflächenumsätze an ausnahmslos allen Top-7-Standorten zu. Besonders dynamisch zeigte sich der Büromarkt Hamburg mit einem Plus von 44 %. *„Dieser Zuwachs ist auf die Branchenvielfalt der Elbmetropole zurückzuführen“,* erklärt GPP-Sprecher **Andreas Rehberg**. Die relativ überschaubaren Wachstumsraten in Stuttgart, Düsseldorf und München wären ohne die überproportional hohen Veränderungen im 4. Quartal noch niedriger ausgefallen. *„In Stuttgart blieben die üblichen Großverträge der Industrie 2021 komplett aus, in München und Düsseldorf gab es jeweils nur einen ‚Ausnahme‘-Abschluss“,* so **Rehberg** weiter. Köln, Frankfurt und Berlin bescherte die hohe Nachfrage der Öffentlichen Hand Zuwächse zwischen rund einem Drittel und einem Viertel. Allen Standorten gemeinsam ist, dass sich das Nachfragegeschehen deutlich belebt hat und daraufhin auch mehr Verträge geschlossen wurden. Allerdings dauerten Vertragsverhandlungen in der Regel länger als im Vorjahr. Die Top-7-Eigennutzerquote stieg im Jahresvergleich geringfügig von 5 auf 8 %.

expansionen und umzüge besser umsetzbar

Die Top-7-Leerstandsquote lag Ende 2021 bei 4,7 % gegenüber 3,6 % vor einem Jahr. Damit waren in Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München insgesamt 4,36 Mio. m² kurzfristig verfügbar, ein Drittel mehr als Ende 2020. *„Aber auch beim Leerstand hat die Medaille zwei Seiten. Bewegen sich die Büromärkte in Richtung Vollvermietung wie in den letzten Jahren, können Unternehmen ihre Expansionspläne nicht weiterverfolgen. In der Konsequenz hemmt das ihre durch Corona häufig sowieso schon angegriffene wirtschaftliche Entwicklung“,* so **Rehberg**. *„Insofern kommt die Entspannung beim Flächenangebot den suchenden Unternehmen an den meisten Standorten entgegen. Das gilt besonders für Berlin und München, wo die Leerstandsquote vor einem Jahr jeweils nur gut 2 Prozent betrug.“* Erfreulicherweise blieb die Leerstandsrate mit 9,1 % auch in Frankfurt einstellig, obwohl sie hier nach München am stärksten zulegte. Bezogen auf den Büroflächenbestand waren in Köln und Stuttgart mit 3,2 % am wenigsten Flächen verfügbar.

spitzenmieten teils mit enormem plus

Regelrechte Sprünge bei den Büromieten verzeichnete GPP in München und Köln: In der bayerischen Landeshauptstadt legte die Spitzenmiete um 3,50 €/m²/Monat zu, die Durchschnittsmiete um 2,20 €/m²/Monat. Mit 2,00 €/m²/Monat fiel das Plus bei der Spitzenmiete in der Karnevalsstadt ebenfalls überproportional hoch aus. Zurückzuführen ist dies auf Vertragsabschlüsse im CBD bzw. in der Innenstadt und im Münchner Teilmarkt Altstadt, teilweise jeweils in exklusiven Neubau-Projekten. *„Nachdem die Neubaumieten im Münchner CBD teilweise jetzt schon bei deutlich über 40 Euro pro Quadratmeter liegen und im neuen Hotspot ‚Werksviertel‘ im Schnitt schon 35 bis 36 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden, erwarten wir 2022 für München regelmäßig neue Höchstwerte bei der Spitzenmiete“,* fügt **Rehberg** hinzu. „*Die Spitzenmiete in Berlin hat zum ersten Mal die 40-Euro-pro-Quadratmeter-Schwelle überschritten und spielt nun annähernd in derselben Liga wie Frankfurt und München.“* Da in Berlin mittlerweile alle hochwertigen Flächen in der Innenstadt vermietet sind, müssen Mietinteressenten auch hier mit weiterhin hohen Mieten rechnen.

verhaltener ausblick

Etwas gedämpfter fällt der Ausblick bei den Vorvermietungsquoten von Neubau-Projekten aus. *„Viele Entwickler und Bauträger verschieben spekulative Vorhaben auf stabilere Zeiten, nachdem sie den Flächenmangel der letzten Jahre genutzt haben, um Projekte spekulativ umzusetzen“,* sagt **Rehberg**. Entsprechend beträgt die Top-7-Vorvermietungsquote für die Jahre 2022 und 2023 Ende 2021 gut die Hälfte des prognostizierten Fertigstellungsvolumens von 3,46 Mio. m² Bürofläche. *„Die Konjunkturprognosen trüben sich mittlerweile wieder ein, die Pandemie ist noch nicht vorbei. Niemand kann genau vorhersagen, wie sich das auf Arbeits- und die Büromärkte auswirkt. Am aktuellen Anfragevolumen ist diese Entwicklung zumindest noch nicht ablesbar“,* so **Rehberg** abschließend.

**Top bekannte Abschlüsse über 15.000 m² | Top-7-Standorte | 1.-4. Quartal 2021**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Stadt** | **Projekt/Objekt** | **Mieter/Eigennutzer** | **Mietfläche** (ca. m²) |
| MUC | Anzinger Straße | Deutsches Patent- und Markenamt (DPMA) | 45.000 |
| BER | „Upbeat“, Heidestraße | DKB Bank | 34.900 |
| DUS | Teilmarkt Nord | Vertraulich | 26.000 |
| FFM | „Boersenplatz Eschborn“,Boersenplatz 1-6, Eschborn | Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) | 21.400 |
| BER | „New Courts“, Gerichtstraße 48-49 | Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit | 20.000 |
| FFM | „Kreisler“, Baseler Straße 46-48 | Nestlé Deutschland | 20.000 |
| HAM | „Ipanema“, Überseering 30 | Berenberg Bank | 19.200 |
| CGN | Teilmarkt Ehrenfeld | Vertraulich | 19.000 |
| MUC | Freisinger Landstraße | SAP | 18.000 |
| CGN | Teilmarkt Köln-Ost | Bundeseinrichtung | 18.000 |
| MUC | Gisela-Stein-Straße | Wacker Chemie | 17.800 |
| HAM | „Michaelis Quartier“, Ludwig-Erhard-Straße 11-17 | Staatsanwaltschaft Hamburg | 17.600 |
| CGN | Josef-Lammerting-Allee 24-34 | Bundeseinrichtung | 16.200 |
| CGN | Vertraulich | Vertraulich | 16.000 |
| FFM | „Atricom”, Lyoner Straße 15 | Worldline Germany | 15.400 |
| FFM | „The Move Blue“ („Gateway Gardens“), De-Saint-Exupèry-Straße 3, 5-7 | Siemens (Eigennutzer) | 15.000 |

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

**Top-7-Standorte | 1.-4. Quartal 2021**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **HAM** | **BER** | **DUS** | **CGN** | **FFM** | **STU** | **MUC** | **TOP-7** |
| **Flächenumsatz**in m² | 490.000 | 810.000 | 281.600 | 305.000 | 485.000 | 157.200 | 598.000 | **3.126.800** |
| **Veränderung**ggü. Vorjahrin % | +44 | +24 | +15 | +33 | +33 | +11 | +16 | **+26** |
| **Spitzenmiete**in €/m²/Monat | 31,50 | 40,30 | 28,50 | 28,00 | 45,50 | 25,00 | 42,00 | **-** |
| **Durchschnittsmiete**in €/m²/Monat | 18,10 | 29,30 | 16,70 | 17,00 | 21,70 | 16,00 | 24,50 | **-** |
| **Büroflächenbestand**in Mio. m² | 13,96 | 20,51 | 7,33 | 8,00 | 11,68 | 8,26 | 23,40 | **93,14** |
| **Leerstand** inkl. Untermietflächen in m² | 537.600 | 690.000 | 551.500 | 255.000 | 1.057.500 | 268.000 | 998.000 | **4.357.600** |
| **Leerstandsrate** inkl. Untermietflächen in % | 3,8 | 3,4 | 7,5 | 3,2 | 9,1 | 3,2 | 4,3 | **4,7** |
| **Fertigstellungen****2022 + 2023** in m² | 556.000 | 911.000 | 307.000 | 260.000 | 482.600 | 271.600 | 670.000 | **3.458.000** |
| **Vorvermietungsquote 2022 + 2023** in % | 57 | 58 | 58 | 55 | 31 | 47 | 46 | **51** |

 Quelle: German Property Partners (GPP)

**ÜBER GERMAN PROPERTY PARTNERS.**

[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. €.

**www.germanpropertypartners.de**

Die **Datenschutzerklärung** von German Property Partners finden Sie auf der GPP-Website: www.germanpropertypartners.de/datenschutz. Wenn Sie künftig keine Informationen der GPP-Pressestelle mehr erhalten möchten, senden Sie bitte eine E-Mail an presse@germanpropertypartners.de mit dem Betreff „Abmeldung aus Presseverteiler“.