

## Pressemitteilung

# Bürovermietungsmarkt in den Top-5 Märkten startet solide ins neue Jahr

**Frankfurt am Main, 09.04.2021 – Die Corona-Pandemie geht ins zweite Jahr. Der seit November 2020 andauernde Lockdown sowie die dritte Corona-Welle bremsen die wirtschaftlichen Aktivitäten ab. Am Bürovermietungsmarkt zeigen sich die Auswirkungen in Form von verhaltener Nachfrage und steigendem Flächenangebot. Die Büronutzer setzen sich verstärkt mit der zukünftigen Bürostruktur nach Corona auseinander. Das lässt für den weiteren Verlauf des Jahres eine erhöhte Marktaktivität erwarten.**

Die konjunkturelle Lage zeigt sich Ende des ersten Quartals 2021 trotz des monatelangen Lockdowns robust und mit positivem Ausblick bei den Stimmungsindikatoren:

- Die **Arbeitslosenquote** ist im März 2021 auf 6,2% gestiegen und notiert damit 1,1%-Punkte höher im Jahresvergleich. Das bedeutet einen Zuwachs der Arbeitslosigkeit um rund eine halbe Million Personen.
- Die angezeigte **Kurzarbeit** ist zum Frühjahr deutlich gesunken. Waren es im Januar 2021 noch rund eine Mio. Beschäftigte, so wurden im März nur noch gut 200.000 Menschen für Kurzarbeit neu angemeldet. Die aktuelle Hochrechnung der Bundesagentur für Arbeit zu den aktuell kurzarbeitenden Beschäftigten (realisierte Kurzarbeit) liegt für Januar 2021 (jüngster vorliegender Wert) bei 2,85 Mio. Personen.
- Das **ifo-Geschäftsklima** ist im März 2021 auf 96,6 Punkte gestiegen und wird insbesondere von positiveren Geschäftserwartungen getragen. Das Verarbeitende Gewerbe, der Dienstleistungssektor sowie der Handel setzen ihren Aufschwung fort.
- Das **ifo-Beschäftigungsbarometer** ist im März 2021 deutlich gestiegen und steht nun bei 97,6 Punkten (+4,1 Punkte im Jahresverlauf). Die Erholung setzt sich am Arbeitsmarkt fort.
- Nach einem Rückgang des **Bruttoinlandsprodukts** im Jahr 2020 in Höhe von gut 5% wird für das laufende Jahr ein Wachstum in Höhe von leicht über 3% erwartet. Insbesondere für das zweite Halbjahr ist von einer deutlichen Belebung des privaten Konsums sowie der Investitionen auszugehen.

*„Trotz der sich aufhellenden Konjunktur blieben die Unsicherheit und Vorsicht am Bürovermietungsmarkt im ersten Quartal 2021 bestehen. Die Büronutzer warteten größtenteils mit ihren Flächenentscheidungen ab. Wie bereits in der zweiten Jahreshälfte 2020 gilt weiterhin ‚Wer sich nicht entscheiden muss, wartet ab‘. In vielen Märkten zeigte sich im Quartalsverlauf ein schneller Wandel der Stimmung, ein Hin und Her von guten (konjunkturelle Aufhellung) und schlechten Nachrichten (neuer oder verlängerter Lockdown, Impfstrategie geht langsamer voran als erhofft). Somit gab es zwei Gemütslagen, ein binärer Markt sozusagen“, kommentiert Christian Lanfer, Head of Office Agency Germany bei Cushman & Wakefield.*

### **Büroflächenumsatz mit minus sechs Prozent unter Vorjahreswert**

Im ersten Quartal 2021 wurde an den Top-5 Büromärkten ein Flächenumsatz in Höhe von 561.400 m<sup>2</sup> realisiert. Das Ergebnis liegt nur 6% unter dem von Corona noch unbeeinflusstem Vorjahresergebnis Q1 2020 und 13% unter dem Fünfjahresdurchschnitt der jeweils ersten Quartale. Der Umsatzrückgang aller vier „Corona-Quartale“ (Q2 2020 bis Q1 2021) liegt dagegen bei rund einem Drittel gegenüber dem vorangegangenen 12-Monatszeitraum.

Pressekontakt:

Verena S. Bauer  
Cushman & Wakefield  
+49 69 50 60 73 360  
verena.bauer@cushwake.com

Philipp Bieschke  
schoesslers GmbH  
+49 151 629 204 70  
philipp@schoesslers.com

Berlin ist unter den Top-5 Märkten der mit Abstand umsatzstärkste Markt mit einem Flächenumsatz knapp über 200.000 m<sup>2</sup> (+54% im Jahresvergleich). Hamburg folgt mit 126.000 m<sup>2</sup> (+13%) und München mit 104.000 m<sup>2</sup> (-41%). Auch bei den Großabschlüssen liegt Berlin deutlich vorn. Von den insgesamt neun Abschlüssen ab 10.000 m<sup>2</sup> (rund ein Viertel des Gesamtumsatzes) entfallen sechs auf die Bundeshauptstadt. Darunter auch der größte Abschluss des Quartals, die Projektanmietung durch die Deutsche Kreditbank (DKB) über 34.000 m<sup>2</sup>. Die Analyse der Vertragsabschlüsse nach Mietpreisen zeigt eine anhaltende Verschiebung hin ins hochpreisige Segment. Der Anteil der Abschlüsse mit einem Mietpreis ab 20,00 Euro pro m<sup>2</sup> und Monat hat sich in den vergangenen Jahren deutlich und stetig erhöht. Von rund 30% im Jahr 2017 auf nun über 50% im ersten Quartal. Diese Entwicklung wurde maßgeblich durch die steigenden Mieten in Berlin und München getrieben.

In der Branchenstatistik führt, wie auch in langfristiger Sicht, die IKT-Branche/Online-Plattformen (17%) vor der öffentlichen Verwaltung (14%). Banken und Finanzdienstleister (13%) realisierten nicht zuletzt durch drei Abschlüsse ab 5.000 m<sup>2</sup> einen deutlich höheren Umsatzanteil als in den Vorjahren (7%).

*„Bereits im Herbst hatten wir festgestellt, dass das Angebot an Untermietflächen zunimmt. Dieses Flächenangebot wird nun mehr und mehr abvermietet. Rund 6% des Flächenumsatzes entfallen im Berichtsquartal auf Untermietflächen. Im gesamten Vorjahr lag dieser Wert bei 4% und in den Jahren davor bei Werten um die 1%“*, analysiert **Helge Zahrnt, Head of Research & Insight Germany bei Cushman & Wakefield**. **Und weiter:** *„Aber auch die Fläche der angebotenen Untermietflächen hat sich im Berichtsquartal weiter erhöht. In den Top-5 Märkten stehen nun rund 360.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung.“*

### **Aggregierte Leerstandsquote steigt auf 4,6%**

Der Büroflächenleerstand über die Top-5 Märkte hinweg ist im Quartalsverlauf um 0,3%-Punkte gestiegen und notiert nun bei 4,6%. Das liegt weit unter dem Niveau der letzten Krise, der Finanzkrise von 2009 (Höchststand in der Krise: 10,3%). Berlin (2,9%) und München (3,7%) bieten weiterhin das niedrigste Flächenangebot im Bestand. Berlin verzeichnet jedoch im Jahresverlauf mit einem Anstieg um 1,3%-Punkte den stärksten Leerstandszuwachs. Frankfurt hat mit 7,8% die höchste Leerstandsquote. Bis Jahresende wird für alle Märkte eine weitere Zunahme erwartet, zwischen 0,2%-Punkten in Düsseldorf und um jeweils 0,8%-Punkte in München und Frankfurt.

Im ersten Quartal 2021 wurden insgesamt 300.000 m<sup>2</sup> neuer oder kernsanierter Bürofläche fertig gestellt. Die höchste Fertigstellungszahl wurde in Berlin (106.000 m<sup>2</sup>) registriert. Für das Gesamtjahr 2021 werden 1,7 Mio. m<sup>2</sup> erwartet. Das läge 14% über dem Vorjahr 2020. Für das Jahr 2022 ist ein erneuter Anstieg auf 2,4 Mio. m<sup>2</sup> zu erwarten. Derzeit befinden sich 4 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächen im Bau, darunter allein in Berlin 1,7 Mio. m<sup>2</sup> und 1 Mio. m<sup>2</sup> in München. Über die Hälfte der Flächen sind bereits an Nutzer vermietet beziehungsweise von Eigennutzern belegt.

### **Spitzenmieten bleiben mehrheitlich stabil**

Im Berichtsquartal sind die Spitzenmieten bis auf Frankfurt stabil geblieben. In der Mainmetropole ist ein Anstieg auf 46,00 Euro pro m<sup>2</sup> und Monat zu verzeichnen, da das Angebot an Topflächen merklich gesunken ist. Bei den Durchschnittsmieten gibt es kein einheitliches Bild: Von Düsseldorf (-11%) bis Hamburg (+5,9%) schwanken die Entwicklungen. Generell kann jedoch festgehalten werden, dass die Nominalmieten stabil bleiben, die Effektivmieten geben im Mittel leicht nach. Die Mietanreize in zentralen Lagen sind im 12-Monatszeitraum von durchschnittlich 1,4 auf 3,3 mietfreie Monate gestiegen – das entspricht 5,5% bei einer Laufzeit von fünf Jahren.

### **Ausblick: Hybride Bürolösung wird vorherrschen**

*„Das Home-Office-Experiment geht aktuell für viele Unternehmen weiter. Der Erfolg hatte sich schnell gezeigt, aber je länger es dauert, desto mehr Home-Office-Müdigkeit macht sich breit. Denn fünf Tage von zu Hause aus arbeiten ist für die allermeisten zu viel. Es wird sich eine Hybrid-Lösung einstellen, mit einer Mischung aus vorrangiger Arbeit im Büro sowie Remote Working von zu Hause oder von anderen Orten. Sicher ist, dass sich die Büros neu erfinden müssen beziehungsweise sich die räumlichen Strukturen den Arbeitsweisen stärker anpassen“*, kommentiert **Helge Zahrnt**.

*„Sobald die Pandemie durch Tests und Impfungen eingedämmt wird und die Unternehmen ihre Entscheidungen hinsichtlich der zukünftigen Büroarbeitsstruktur präzisiert haben, werden viele Nutzer wieder aktiver am Vermietungsmarkt auftreten. Somit wird für das zweite Halbjahr eine höhere Marktdynamik und somit ein Jahresflächenumsatz in Höhe von 2,4 Mio. m<sup>2</sup> nach 2,2 Mio. m<sup>2</sup> im Jahr 2020 erwartet. Das läge ein Viertel unter dem vorherigen Fünfjahresdurchschnitt in Höhe von 3,2 Mio. m<sup>2</sup>“*, resümiert **Christian Lanfer**.

#### **Pressekontakt:**

Verena S. Bauer  
Cushman & Wakefield  
+49 69 50 60 73 360  
verena.bauer@cushwake.com

Philipp Bieschke  
schoesslers GmbH  
+49 151 629 204 70  
philipp@schoesslers.com

## Über Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit über 50.000 Mitarbeitern in mehr als 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Im Jahr 2020 betrug der Umsatz 7,8 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com), in [unserem Blog](#) oder folgen Sie uns über [@CushWake](#) auf Twitter oder Instagram [@cushwake.germany](#).

### Pressekontakt:

Verena S. Bauer  
Cushman & Wakefield  
+49 69 50 60 73 360  
[verena.bauer@cushwake.com](mailto:verena.bauer@cushwake.com)

Philipp Bieschke  
schoesslers GmbH  
+49 151 629 204 70  
[philipp@schoesslers.com](mailto:philipp@schoesslers.com)