

Leerstandsprognose

Auswirkungen von Covid-19 auf die TOP 7-Büromärkte

April 2021
Colliers International



Agenda

- 01 Excecutive Summary
- 02 Methodik
Leerstandsprognose
- 03 Prognose im Überblick-
Büromärkte TOP 7
- 04 Prognose Einzelstandorte



Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Büromärkte der TOP 7

Executive Summary

Keine Brüche der Marktentwicklungen aufgrund Homeoffice-Effekt

Ausgangslage: Seit über einem Jahr wirkt sich die Pandemie auf unseren Alltag aus. Nach einem ersten Lockdown im Frühjahr 2020 und einem Sommer mit wenigen Einschränkungen gelten seit Mitte November 2020 wieder verschärfte Infektionsschutzmaßnahmen. Im März 2021 wurde ein Stufenplan mit Öffnungsperspektiven verabschiedet, die wegen einer von hochansteckenden Mutanten verursachten „dritten Welle“ wieder zurückgenommen werden musste. Von weitreichenden Lockerungen ist erst in der zweiten Jahreshälfte im Zusammenhang mit einer signifikant höheren Impfquote der Bevölkerung auszugehen. Viele Büroangestellte arbeiten daher nach wie vor remote.

Methodik: Die Leerstandsprognose basiert auf den Prognosen der zukünftig erwarteten Flächenumsätze in den sieben Bürozentren Deutschlands. Dabei wird standortübergreifend in einem Basisszenario bei Neuanmietungen von einer leichten Reduzierung der Bürofläche pro Mitarbeiter ausgegangen. Angebotsseitig werden aktuell absehbare Fertigstellungen und Flächenabgänge in den TOP 7 berücksichtigt, die auch Reaktionen von Projektentwicklern auf die veränderte Marktsituation widerspiegeln.

Colliers-Prognose: Wir gehen davon aus, dass bei einem Teil der Neuanmietungen höhere Homeoffice-Quoten zu einer geringeren Bürofläche pro Mitarbeiter führen, auf der anderen Seite jedoch der Anteil der Allgemeinflächen (darunter auch Rückzugsräume, Meetingräume etc.) steigen wird. Unter dem Strich geht die Bürofläche pro Arbeitnehmer dadurch nur geringfügig zurück. In den Top 7 bedeutet dies keinen strukturellen Bruch der bisherigen Entwicklung, auch wenn die Leerstände an den meisten Standorten am Ende des Betrachtungszeitraums höher liegen werden als vor der Krise. Hierzu steuern eine weiter positive, wenn auch in der Dynamik abschwächende Bürobeschäftigtenentwicklung sowie ein Rückgang von spekulativen Neubauaktivitäten bei. Für Ende 2021 prognostizieren wir Leerstände von 2,5 % (Berlin) bis 8,8 % (Frankfurt). In den Jahren 2023/2024 werden unter dem jetzt einschätzbaren konjunkturellen und strukturellen Einfluss der Corona-Krise die Höchststände der Leerstandsentwicklung erwartet. In den TOP 7-Märkten mit einem seit Jahren sehr engem Flächenangebot könnte bei Schwinden der konjunkturellen Corona-Folgen ein zunehmender Homeoffice-Effekt marktconforme Entlastungseffekte mit sich bringen.



Methodik
Leerstandsprognose

Methodik und Arbeitshypothesen Prognosemodell

Corona-bedingte Leerstandsentwicklung basierend auf Konjunktur- und Homeoffice-Effekt

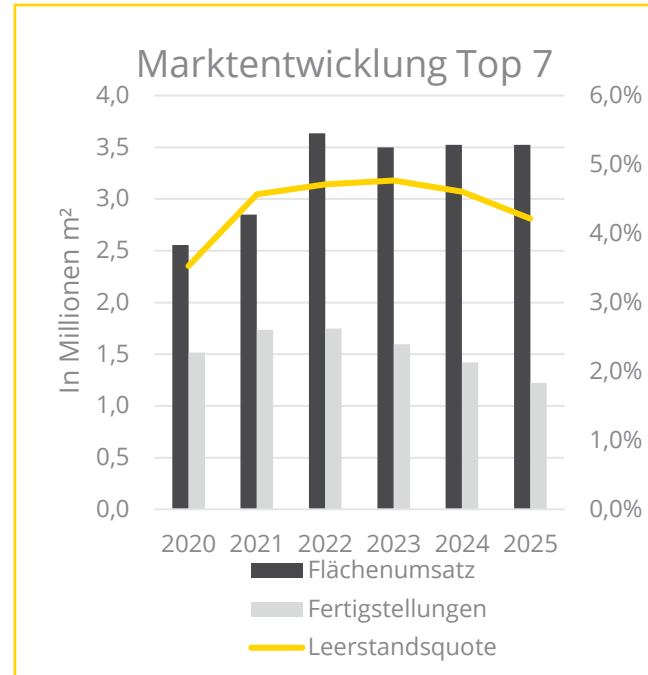
Konjunktureller Impact der Corona-Krise

Impact
Flächennach-
frage
(Absorption)



Modellierung auf
Einzelmarktebene
TOP 7

Impact
Fertig-
stellungen

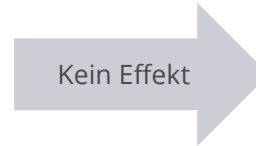


Modellierung der Jahre 2021 bis 2025/generelle Trends

- Überwindung corona-bedingter Nachfragerückgang ab 2022
- Krisenbedingte Reduktion spekulativer Angebotsausweitung macht sich ab 2022 bemerkbar

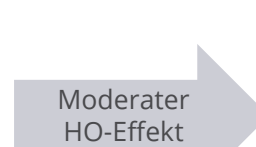
Impact Homeoffice (HO)

Kein Effekt



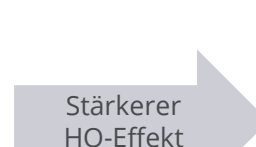
Leerstand
Szenario 1

Moderater
HO-Effekt



Leerstand
Szenario 2

Stärkerer
HO-Effekt



Leerstand
Szenario 3

Referenzszenario

- Reiner konjunktureller Impact am Büovermietungsmarkt
- Annahme: keine Reduktion der Flächenbelegung aufgrund von HO

Basisszenario

- Effekt setzt marktseitig ab 2022 zunächst mit geringerem Impact ein
- Annahme: mittelfristig werden **5%** weniger Bürofläche pro Mitarbeiter benötigt

Stress-Szenario

- Effekt setzt marktseitig ab 2022 mit spürbarem Impact ein
- Annahme: mittelfristig werden **10%** weniger Bürofläche pro Mitarbeiter benötigt

Veränderte Flächenbedarfe in Büros COVID-19-Erfahrung

ARBEITSBEREICHE

- Anwendung von Homeoffice für 1-2 Tage die Woche
- Einführen von Clean-Desk für erhöhte Sauberkeit
- Sharing-Konzepte unterstützen Abstandsregelungen
- Neuer Tischgrößenstandard (160x80 cm vs. 120x80 cm)

INTERAKTIONSFLÄCHEN

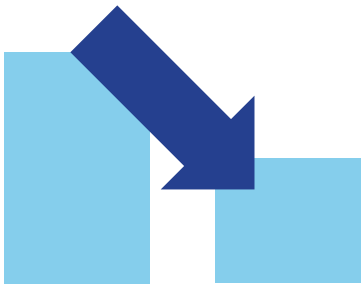
- Einhaltung gesetzlicher Mindestabstände und der AHA-Regeln
- Mehr Rückzugsorte für digitalen Austausch
- Attraktive, einladende Interaktionsflächen zur Teambildung

VERKEHRSFLÄCHEN

- Vermeidung von „Bottle Neck“-Situation vor Aufzügen, Treppenhäusern
- Neuinterpretation des Flurs
- Neue Wegeleitkonzepte und gesteuerte Durchwegung in Gebäuden

ALLGEMEINFLÄCHEN

- Verändertes Konzept für öffentliche und halböffentliche Bereiche
- Neukonzeption für z. B. Eingänge, Lobbys, Wartebereiche, Konferenzzonen, Kantine, Showrooms etc.



Anforderungen an die Mietfläche sind fast identisch - Aufteilung sowie Ausstattung haben sich jedoch verändert!



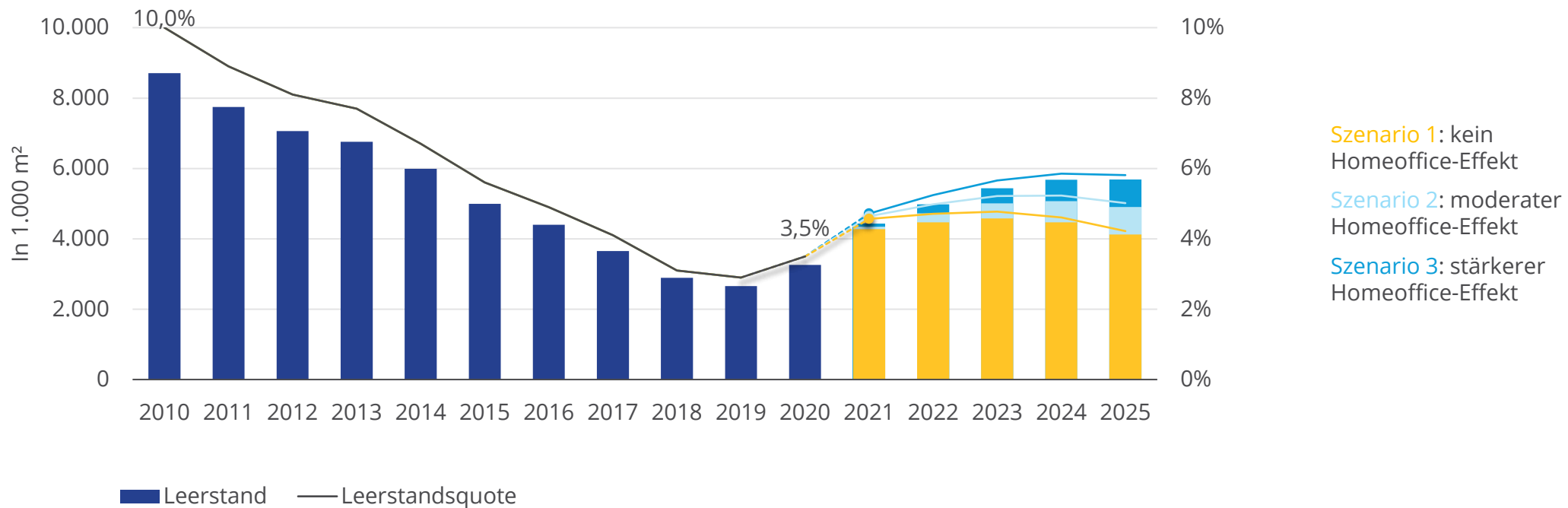
Kapitel 2

Prognose im Überblick-
Büromärkte TOP 7

Top 7 aggregiert, Prognose bis 2025

Prognose Büroflächenleerstand

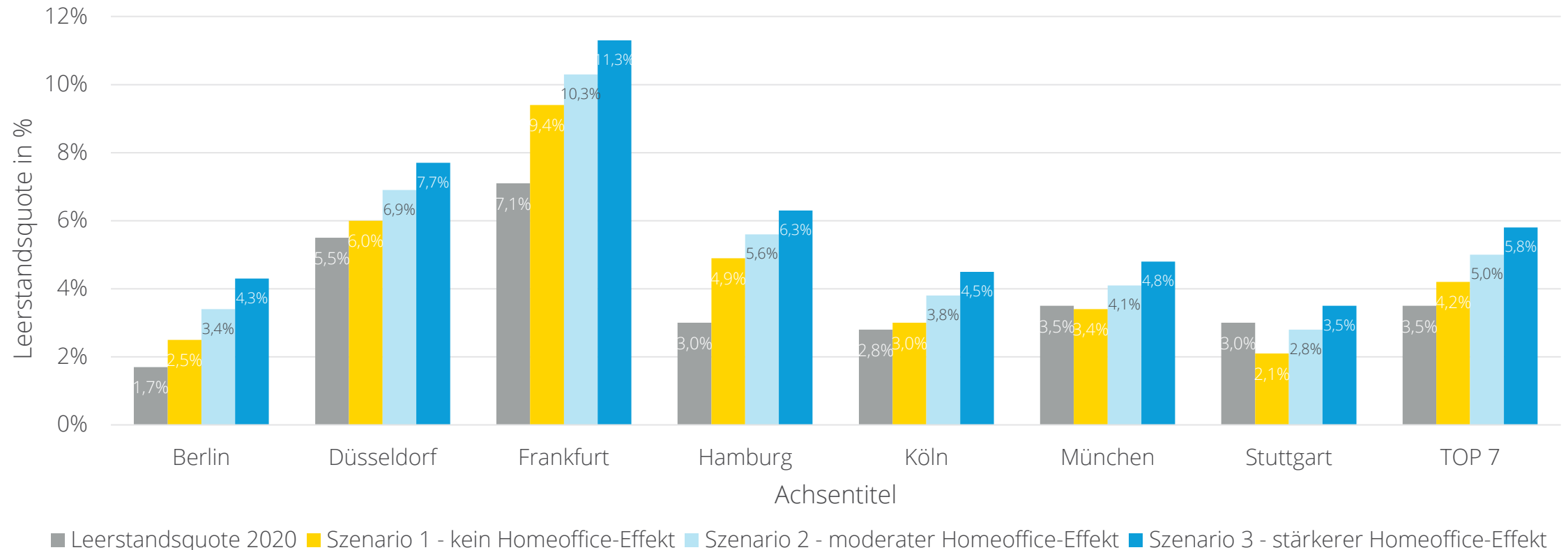
Leerstände werden steigen, unter Annahme des Basisszenarios 2 wird Höhepunkt 2024 erreicht



Top 7, Prognose in Szenarien

Prognose Büroflächenleerstand 2025

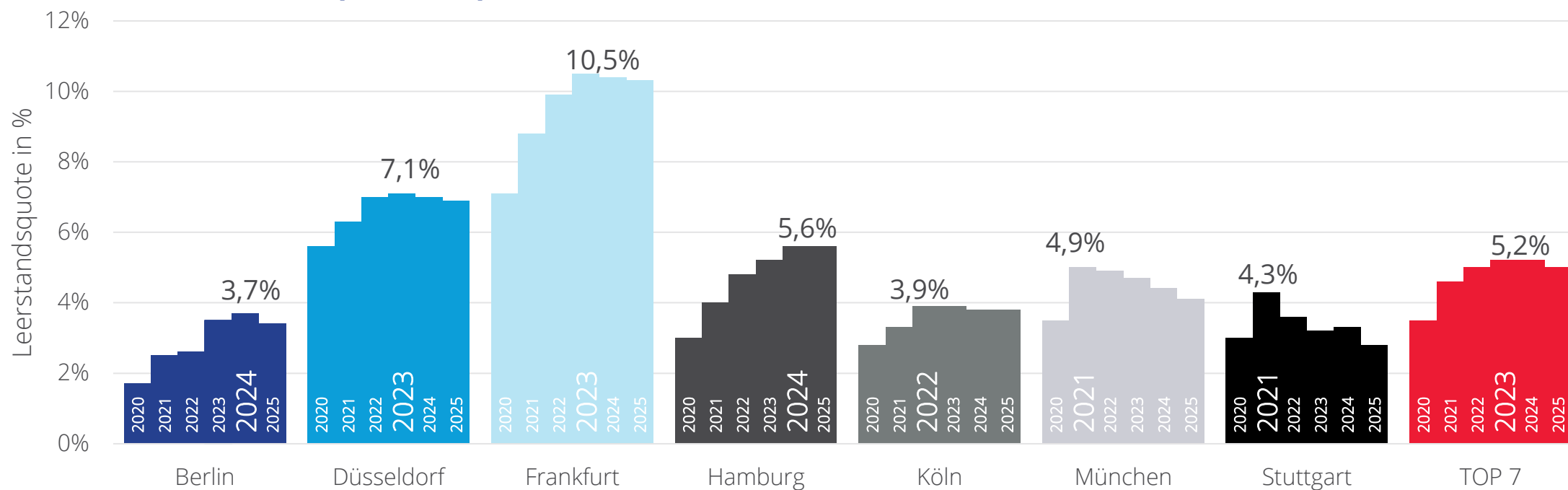
Auch stärkerer Homeoffice-Effekt bedingt in den meisten Märkten nur überschaubaren Leerstandsanstieg, strukturelle Brüche sind nicht zu erwarten



Top 7, Prognose Zeitreihe Szenario 2 (moderater HO-Effekt)

Prognose Büroflächenleerstand 2021-2025

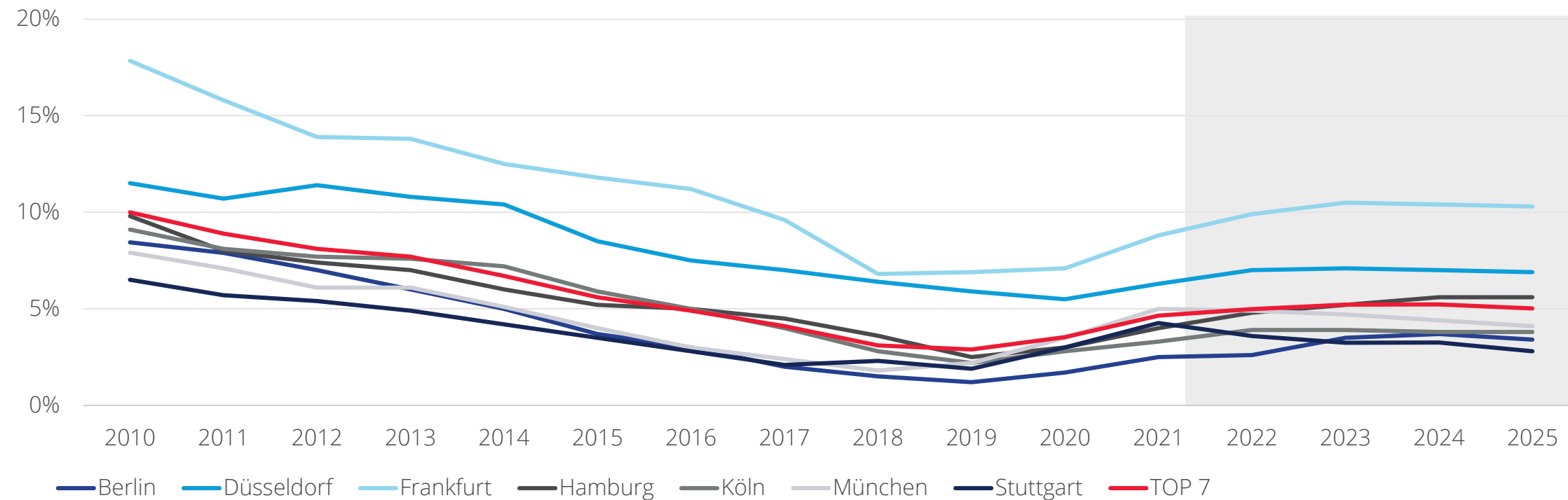
Höchststände der Leerstände werden in den meisten Märkten 2023/24 erwartet, München und Stuttgart erreichen höchsten Stand bereits, bevor Homeoffice-Effekt auf breiter Basis marktwirksam wird (ab 2022)



TOP 7 bis 2025 (Szenario 2)

Prognose Leerstandsquote TOP 7

Die prognostizierten Leerstände sind im historischen Kontext lediglich moderat und bleiben unter dem Niveau der Finanzmarktkrise



A row of modern, colorful chairs in shades of blue, grey, and black. The chairs are arranged in a line, and the background is dark. The chairs have a unique, curved design.

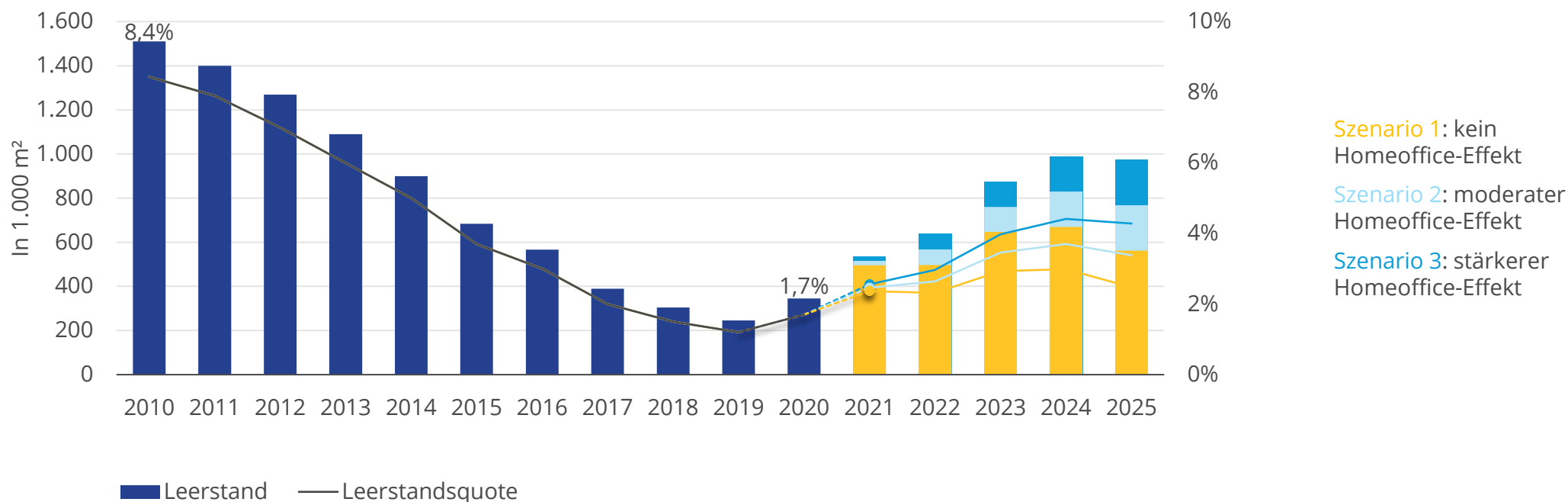
Kapitel 3

Prognose Einzelstandorte

Prognose bis 2025

Prognose Büroflächenleerstand Berlin

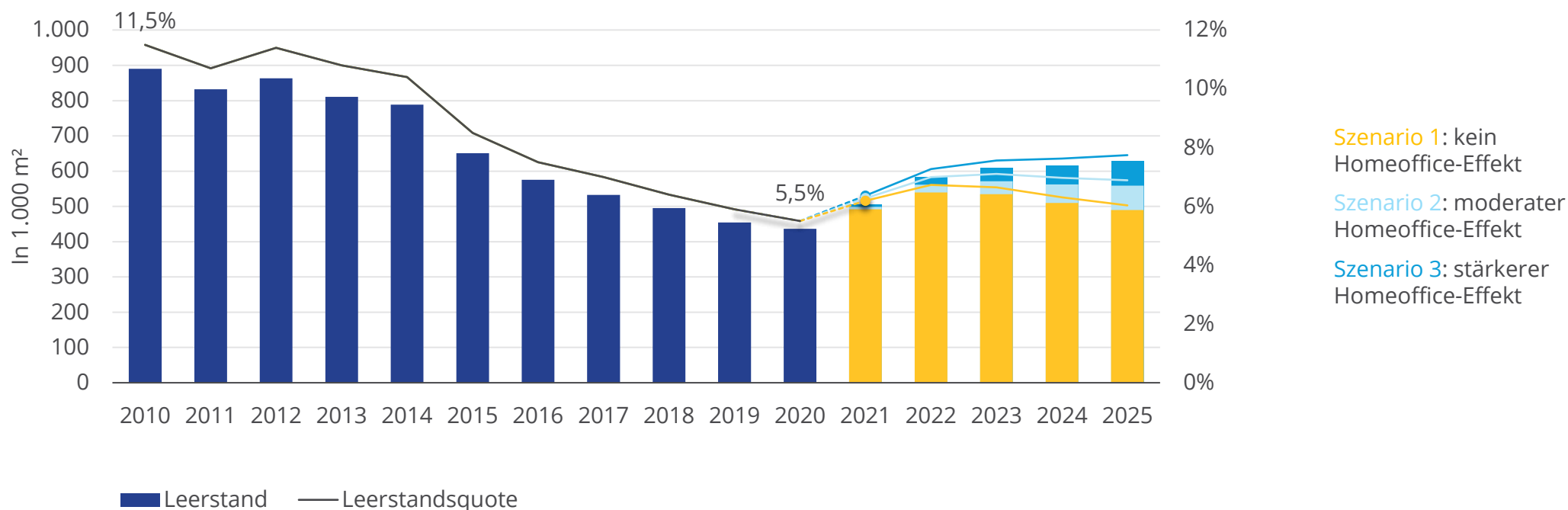
Berliner Markt sehr robust, selbst bei stärkerem Homeoffice-Effekt bleibt Flächenverfügbarkeit mit einer Leerstandsquote von 4,3 % weiter niedrig



Prognose bis 2025

Prognose Büroflächenleerstand Düsseldorf

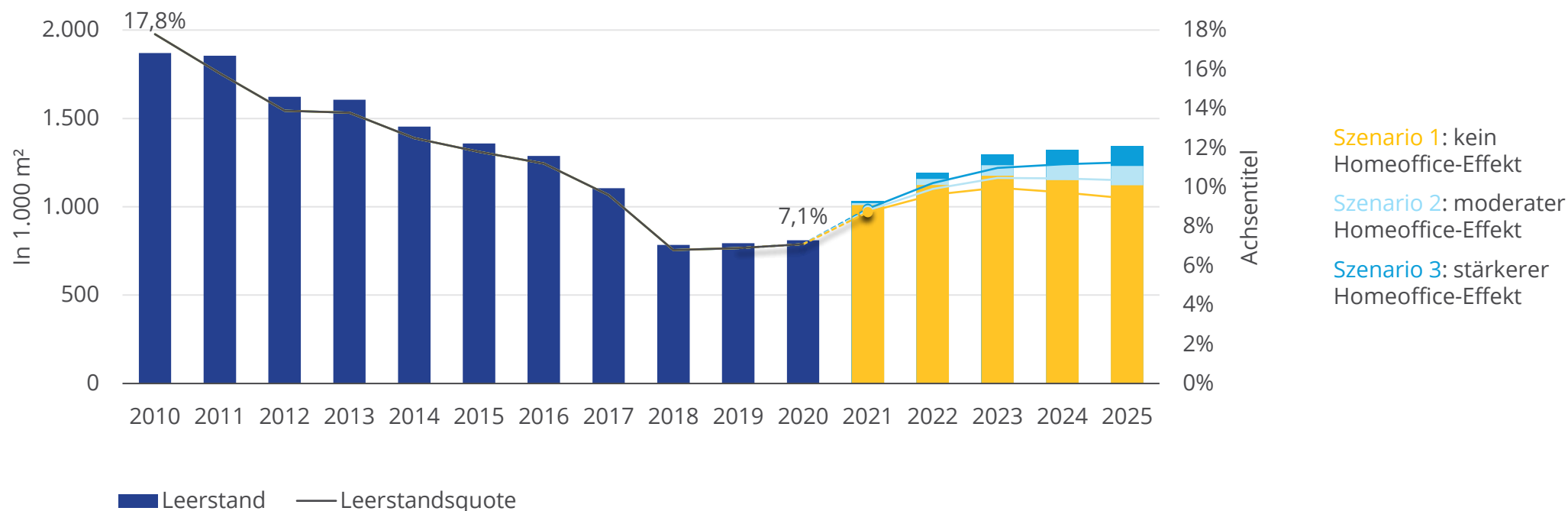
Leerstände steigen an, bleiben aber unter dem Niveau von 2015, dem Beginn der Boomphase



Prognose bis 2025

Prognose Büroflächenleerstand Frankfurt

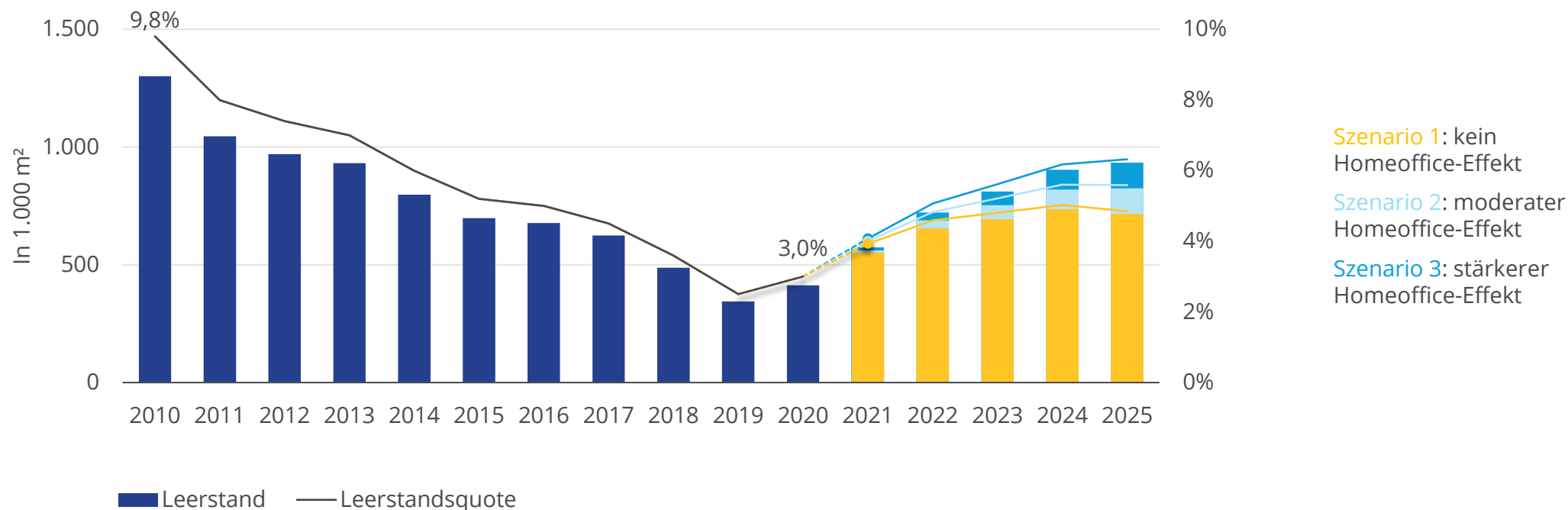
Rückkehr der Leerstandsquote auf zweistelliges Niveau erwartet, aber dank gemäßigter Angebotsausweitung deutlich unter dem der Finanzmarktkrise



Prognose bis 2025

Prognose Büroflächenleerstand Hamburg

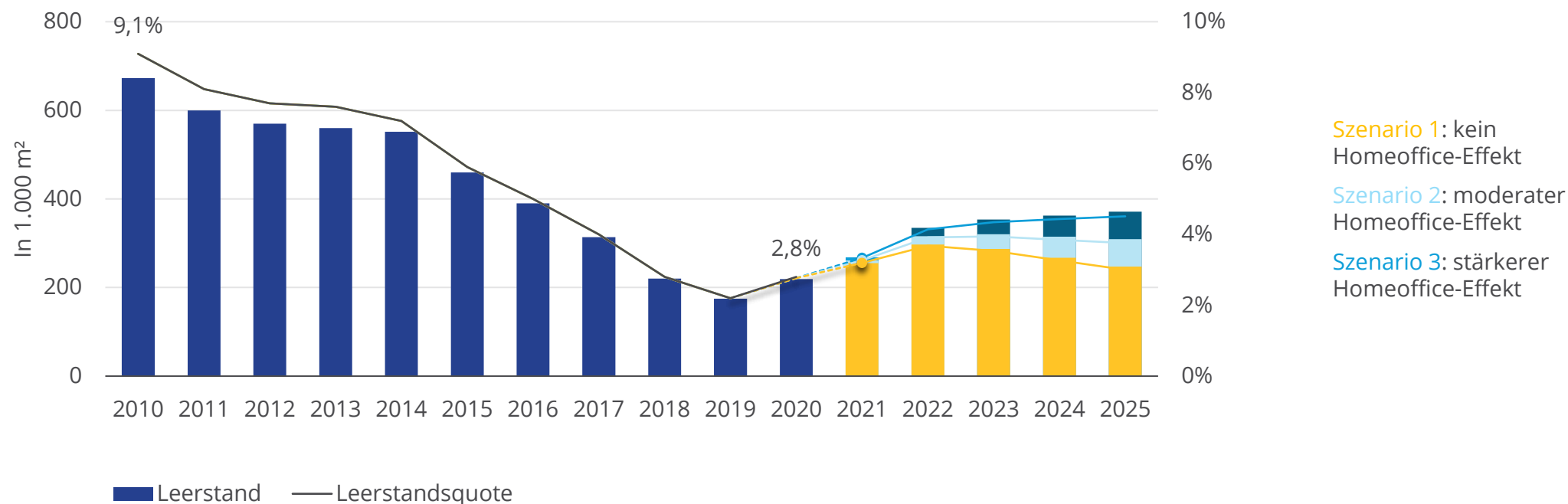
Hohe Projektentwicklungstätigkeit im Prognosezeitraum lässt den Leerstand bis 2024 spürbar ansteigen – ausgehend von einem sehr geringem Niveau



Prognose bis 2025

Prognose Büroflächenleerstand Köln

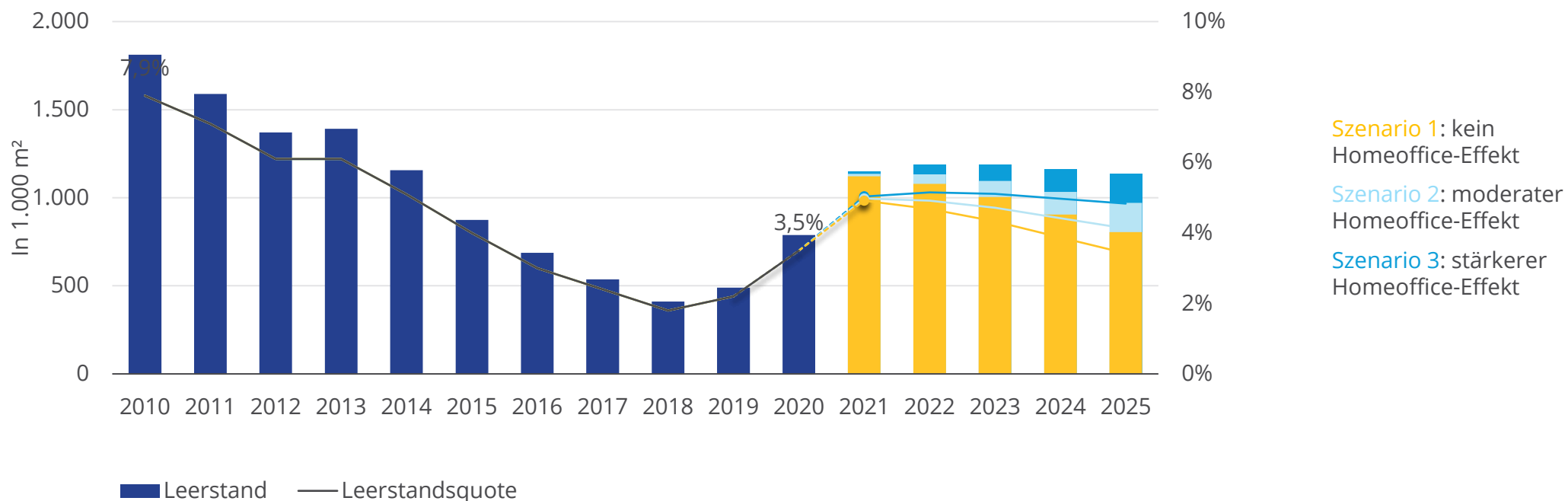
Kölner Büromarkt bleibt stabil – Leerstandsquote in allen Szenarien unter 5 %



Prognose bis 2025

Prognose Büroflächenleerstand München

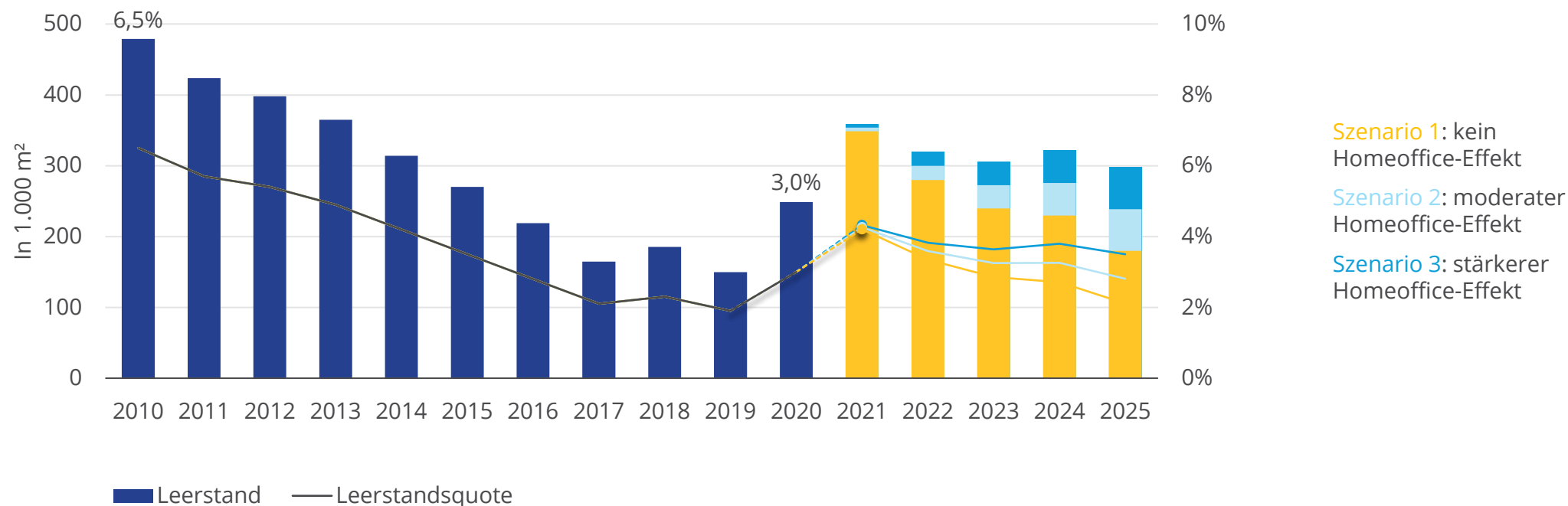
Leerstand erreicht 2021/2022 den Höhepunkt, danach sinkt er aufgrund rückläufiger Fertigstellungszahlen wieder



Prognose bis 2025

Prognose Büroflächenleerstand Stuttgart

Homeoffice-Effekt könnte langfristig Entspannung angesichts der Flächenknappheit mit sich bringen

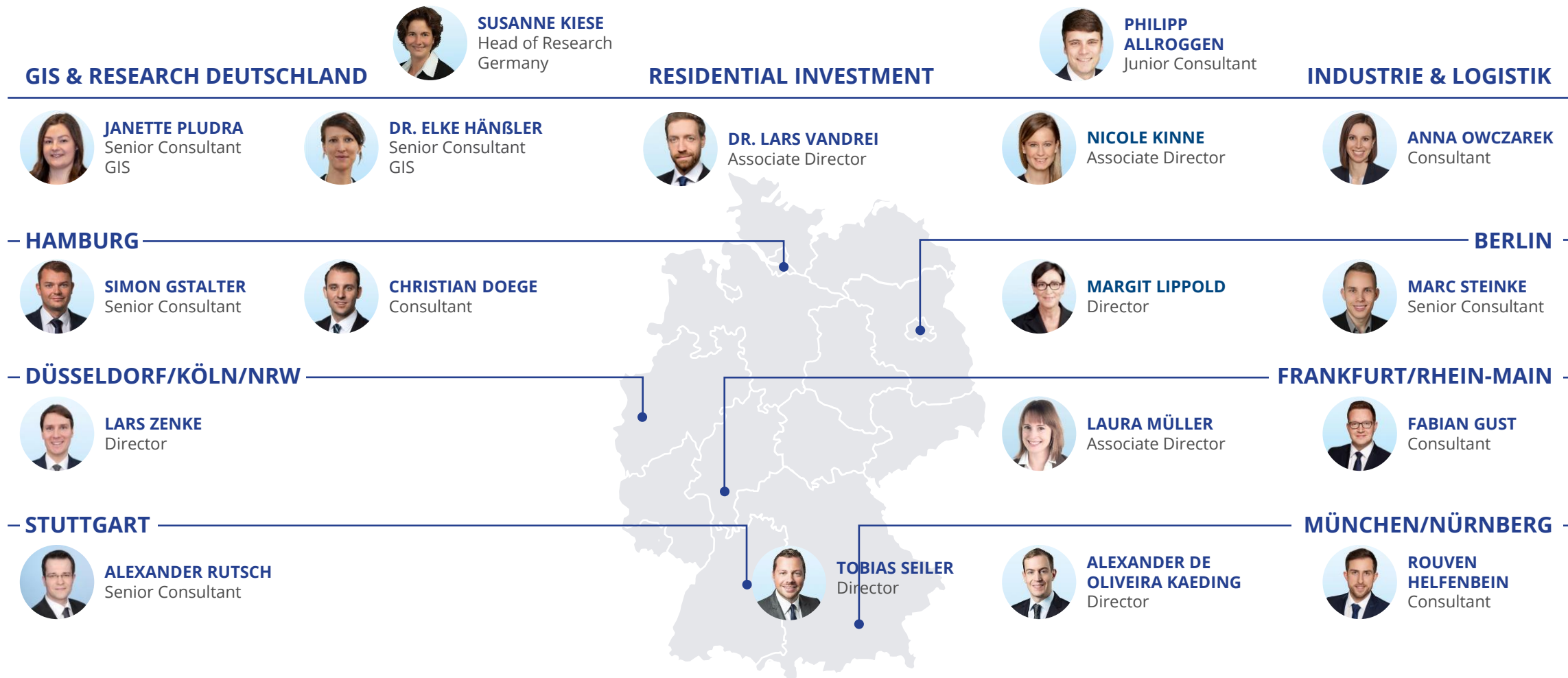


Research

Team

Lokale und sektorale Zuständigkeiten

Research & GIS Team Deutschland



Ansprechpartner

Stephan Bräuning

Head of Office Letting I Deutschland

Tel.: +49 69 719192-0

stephan.braeuning@colliers.com

Alexander de Oliveira Kaeding

Director

Research I München

Tel.: +49 211 862 062 40

alexander.kaeding@colliers.com

Susanne Kiese

Head of Research I Deutschland

Tel.: +49 211 862 062 47

susanne.kiese@colliers.com

Colliers International Deutschland GmbH

Thurn-und-Taxis-Platz 6

60313 Frankfurt

Über uns

Colliers International

Colliers International ist einer der führenden Immobilien-dienstleister weltweit – geprägt durch seinen Unternehmergeist. Durch eine Kultur höchster Dienstleistungsqualität und Eigeninitiative führen wir die Ressourcen von Immobilien-spezialisten weltweit zusammen, um den Erfolg unserer Kunden zu steigern. Als unser Kunde arbeiten Sie nicht nur mit Colliers-Mitarbeitern zusammen, die ausgewiesene Experten auf ihrem jeweiligen Fachgebiet sind, sondern ihren Beruf mit Leidenschaft ausüben. Denn Ihr Erfolg steht im Mittelpunkt unseres Handelns.

Dieser Grundsatz spiegelt sich auf allen Ebenen unseres Unternehmens wider – angefangen von der Colliers University, unserer unternehmenseigenen Aus- und Weiterbildungsplattform, über unseren Ansatz der Kundenbetreuung, der die bereichs-übergreifende Integration von Dienstleistungen umfasst, bis hin zu unserer Kultur der sozialen Verantwortung. Uns verbinden gemeinsame Werte, die ein partnerschaftliches Umfeld formen, das ganz Colliers prägt und in der Immobilien-wirtschaft seinesgleichen sucht.

Unsere Dienstleistungen

Basis aller unserer Dienstleistungen ist das Know-how und die Expertise unserer Immobilienexperten. Unsere Mitarbeiter verfügen über umfassendes Know-how und höchste Kompetenz. Auf unsere jahrelange unmittelbare Erfahrung auf den lokalen Märkten können Sie jederzeit bauen – wir kennen die Regionen und Branchen wie unsere eigene Westentasche.

Unabhängig davon, ob Sie ein lokal, national oder global agierendes Unternehmen sind – Wir bieten kreative Lösungen für Ihre Immobilienentscheidungen.

Colliers International bietet Immobiliennutzern, Eigentümern, Investoren und Projektentwicklern ein umfangreiches Leistungsspektrum auf lokaler, nationaler und internationaler Ebene. Zusätzlich zu diesen Bereichen bieten wir spezialisierte Beratungsdienstleistungen für bestimmte Branchen an, wie zum Beispiel für Rechtsanwälte, das Gesundheitswesen und die IT-Branche.

68 Länder

3,1 €

Mrd. Umsatz

186

Mio. Quadratmeter unter Verwaltung

18.000+

Mitarbeiter

Haftungsausschluss

Diese Präsentation wurde ausschließlich zum internen **Gebrauch** [Name Empfänger] erstellt.

Die Offenlegung oder Verbreitung der in dieser Präsentation enthaltenen Informationen an Dritte ist untersagt. Weder die gesamte Präsentation noch einzelne Bestandteile dürfen zu anderen als den genannten Zwecken ohne schriftliche Zustimmung der Colliers International [Name Stadt] GmbH genutzt werden.

Die Informationen in dieser Präsentation beziehen sich auf den Zeitpunkt, zu dem die Präsentation erstellt wurde. Änderungen bleiben vorbehalten. Bei der Erstellung der Präsentation hat Colliers International [Name Stadt] GmbH die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen aus öffentlichen oder anderen uns zur Verfügung gestellten Quellen unterstellt und keine weitere Prüfung vorgenommen.