



Colliers

Accelerating success.

Deutschland 2021 / 2022

Markt- Bericht

Bürovermietung
und Investment

Bürovermietung

Flächenumsatz

Im zweiten Jahr der Coronapandemie haben sich die Bürovermietungsmärkte deutlich erholt, bleiben aber noch hinter dem Vorkrisenniveau zurück. In den TOP 7 wurden 2021 über 3,1 Mio. m² Büroflächen umgesetzt, was einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr von 22 % entspricht. Der zehnjährige Durchschnitt wurde aber um 9 % unterschritten. Waren die Tendenzen zum Halbjahr auf den größten Büromärkten noch uneinheitlich, zeichneten sich zum Jahresende alle TOP-7-Standorte durch einen höheren Flächenumsatz als noch 2020 aus. Im Jahresverlauf hellte sich die Stimmung auf den Vermietungsmärkten zunehmend auf. Der positive Trend aus dem Sommer bestätigte sich zum Jahresende und mündete zuletzt wieder in steigenden Flächenumsätzen. Die bessere Marktlage zeigte sich auch dadurch, dass 2021 fast 600 Mietverträge mehr abgeschlossen wurden als noch im Jahr 2020. Mit Beginn der Pandemie haben sehr viele

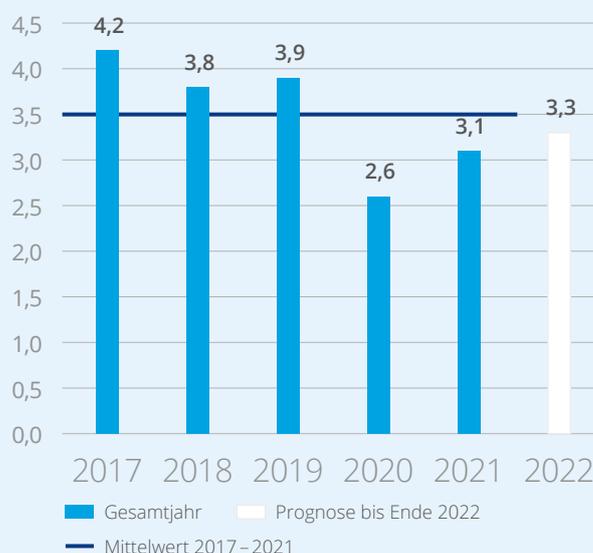
Nutzer ihre Expansion und Umzugspläne zurückgestellt und stattdessen ihre Bürokonzepte überprüft. Diese Neuausrichtungen sind mittlerweile oft fortgeschritten oder sogar abgeschlossen, sodass Unternehmen wieder vermehrt neue Flächen anmieten oder mit Gesuchen auf den Markt gehen. 2021 haben Großabschlüsse wieder zugenommen. In der Kategorie ab 5.000 m² gab es rund 23 % mehr Abschlüsse in den TOP 7 als noch 2020. Die meisten davon in Berlin. Allein in der Hauptstadt wurden 18 Mietverträge über 10.000 m² abgeschlossen. Bereits im 2. Quartal hat der Markt für Großvermietungen wieder spürbar an Dynamik gewonnen und sich von da an weiter gesteigert. Die Branche mit den meisten Abschlüssen über 5.000 m² war die krisenresistente öffentliche Hand, gefolgt von Unternehmen aus dem Bereich Bau und Immobilien sowie Handelsunternehmen, vor allem solche mit digitalen Geschäftsmodellen.

Fast Facts

Bürovermietung TOP 7	2021	Veränderung ggü. Vorjahr
Flächenumsatz	3.110.200 m ²	21,7 %
Flächenleerstand	4.300.100 m ²	31,5 %
Leerstandsquote	4,6 %	110 bp*
Flächenbestand	93,44 Mio. m ²	0,7 %

* Basispunkte

GRAFIK 1: Flächenumsatz in den TOP 7 in Mio. m²



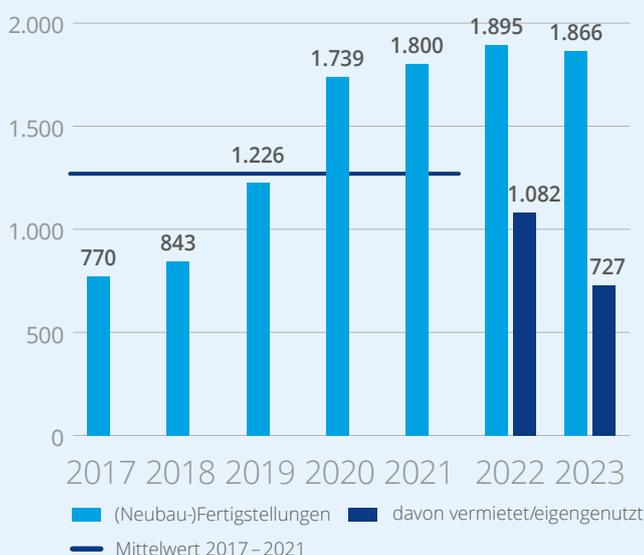
Mieten

Das Mietniveau hat sich während der Coronapandemie als äußerst robust erwiesen. Zwar schwankte die Spitzenmiete im Jahresverlauf an dem ein oder anderen Standort leicht, starke Veränderungen gab es aber nicht. Verglichen mit dem Jahr 2019 hat die Spitzenmiete sogar an fast allen Standorten zugenommen. Auch die Durchschnittsmiete hat sich mehrheitlich positiv entwickelt. Lediglich Frankfurt und Stuttgart wiesen im Vorjahresvergleich einen leichten Rückgang aus. An allen anderen TOP-7-Standorten lag die Durchschnittsmiete höher als vor einem Jahr. Unternehmen sehen im Büro nicht bloß eine Räumlichkeit, in der Angestellte arbeiten, sondern den zentralen Unternehmensort, an dem Ideen entwickelt, kommuniziert und Mehrwert generiert werden. Für die passenden Flächen herrscht weiterhin eine angemessene Zahlungsbereitschaft. Incentives spielen weiterhin keine prägende Rolle, werden aber, entsprechend der lokalen Marktsituation, gewährt.

Angebot und Leerstand

Der Leerstand hat in den letzten Monaten kontinuierlich zugenommen und die flächengewichtete Leerstandsquote lag Ende Dezember bei 4,6 %. Derzeit stehen rund 4,3 Mio. m² freie Büroflächen in den TOP 7 zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung. Im abgelaufenen Jahr wurden ca. 1,8 Mio. m² neue Büroflächen fertiggestellt, von denen bereits knapp 81 % belegt waren. Die Nachfrage nach modernen, auf den Nutzer zugeschnittenen Flächen bleibt hoch. Nutzer schätzen die Flexibilität und Anpassungsmöglichkeiten, die neuste Flächen bieten. Schon 2019 und 2020 lag der Anteil der umgesetzten Büroflächen in Neubauten, im Bau befindlichen und projektierten Büroflächen am gesamten Flächenumsatz bei gut einem Drittel. Die Anzahl solcher Abschlüsse stieg 2021 aber um fast ein Viertel gegenüber 2020 an. Über 1 Mio. m² Büroflächen wurden im vergangenen Jahr so umgesetzt. Qualitativ hochwertige Flächen in Toplagen treffen immer auf eine hohe Nachfrage. Das Fertigstellungsvolumen ist in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen und auch für die kommenden Jahre ist die Projektpipeline gut

GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in den TOP 7
in 1.000 m²



GRAFIK 3: Leerstandsquote in den TOP 7 in % und Leerstand in Mio. m²



gefüllt. In den Jahren 2022 und 2023 werden insgesamt fast 3,8 Mio. m² Büroflächen fertiggestellt. Davon sind derzeit schon 48 % belegt.

Fazit und Prognose

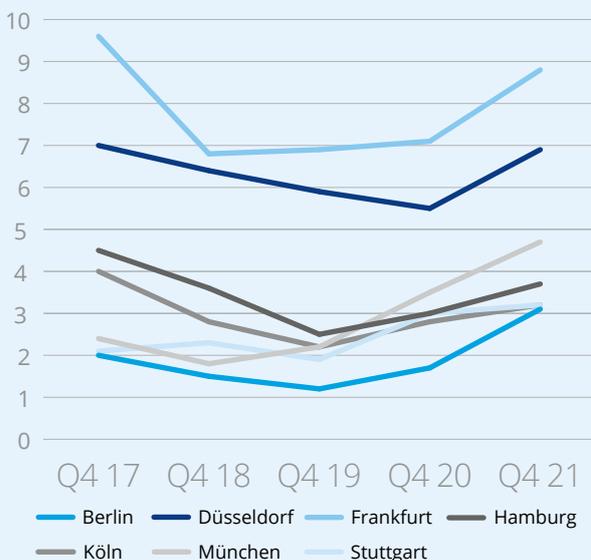
Die 2. Jahreshälfte 2021 war auf dem Büovermietungsmarkt eindeutig die stärkere und es besteht begründete Hoffnung, dass sich die positive Entwicklung ins Jahr 2022 fortsetzt. Derzeit sind noch keine allzu großen Sprünge im Flächenumsatz abzusehen und das Ergebnis wird voraussichtlich noch hinter den Flächenumsätzen der Vor-Corona-Zeit zurückbleiben. Wir halten ein Ergebnis von rund 3,2 – 3,4 Mio. m² für realistisch. Zwar haben sich die Stimmung und die Geschäftigkeit auf den Vermietungsmärkten merklich gebessert, dennoch darf nicht außer Acht gelassen werden, dass die Coronapandemie noch nicht durchgestanden ist. Auch makroökonomische Aspekte, wie bspw. gestörte Lieferketten, Mangel an Vorerzeugnissen und steigende Preise, die schlussendlich auch auf den Büovermietungsmarkt durchschlagen, können eine beeinträchtigende Rolle spielen.

Auch wird das Thema ESG die Vermietungsmärkte 2022 stärker beschäftigen. Aspekte der Nachhaltigkeit und weitere Sensibilisierung hinsichtlich CO₂-Neutralität seitens der Nutzer werden in Anmietungsprozessen eine stärkere Berücksichtigung finden als zuvor.

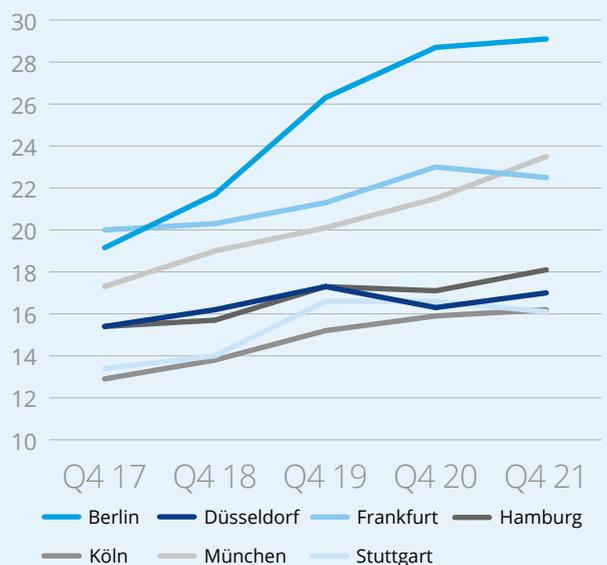


Philipp Allroggen
 Consultant | Research
 +49 211 862062-40
 philipp.allroggen@colliers.com

GRAFIK 4: Leerstandsquoten im Städtevergleich der TOP 7 in %



GRAFIK 5: Durchschnittsmieten im Städtevergleich der TOP 7 in €/m²



Investment

Transaktionsvolumen

Befeuert von einem fulminanten Jahresendspurt endete das Jahr 2021 am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von 60,1 Mrd. €. Zum dritten Mal nach 2018 und 2019 wurde die Marke von 60 Mrd. € geknackt. Damit liegt das Volumen des zweiten Jahres nach Ausbruch der Coronapandemie auf dem Niveau des Fünfjahresdurchschnitts, der auch den Allzeitrekord von 2019 mit 71,6 Mrd. € einschließt.

Angebot und Nachfrage

Ein erhöhtes Sicherheitsbedürfnis trieb insbesondere die Nachfrage nach Core-Produkten in den TOP-7-Märkten, wo im Gesamtjahr 34,2 Mrd. € und damit 57 % des Investmentvolumens angelegt wurden. Am stärksten profitierte Berlin, das zum zweiten Mal überhaupt die 10-Mrd.-€-Marke durchbrach. Großabschlüsse insbesondere im Bürobereich be-

herrschten überall das Transaktionsgeschehen und sorgten auch in den kleineren TOP-7-Märkten Köln und Stuttgart für ein überdurchschnittliches Investmentjahr. München vermeldete im Jahresverlauf sechs Einzeltransaktionen über 500 Mio. €. Andernorts limitierten Produktmangel und verschobene Transaktionen das Jahresergebnis trotz hoher Marktaktivität, so in Düsseldorf, vor allem aber in Hamburg und Frankfurt.

Größter Deal des Jahres 2021 insgesamt war der Verkauf des Büroturms FOUR T1 im Frankfurter Bankenviertel, der als Forward Deal für 1,4 Mrd. € durch die Allianz im Auftrag mehrerer Unternehmen der Allianz Gruppe und der Bayerischen Versorgungskammer vom Entwickler Groß & Partner erworben wurde. Im Vergleich zu Einzeldeals spielten Portfolios mit einem Transaktionsvolumen von 14,2 Mrd. € und einem Marktanteil von 24 % eine geringere Rolle als im langjährigen Schnitt. Mit 115 Paketverkäufen wurden rund 14 % weniger Abschlüsse gezählt als in

Fast Facts

Transaktionsvolumen in Mio. €	2021	2020	Veränderung
Gewerbeimmobilien insg.	60.138	59.247	1,5 %
Summe TOP 7	34.198	30.576	11,8 %
Transaktionsart			
Einzeltransaktionen	45.956	38.341	19,9 %
<i>davon TOP 7</i>	30.602	23.324	31,2 %
Portfoliotransaktionen	14.182	20.906	- 32,2 %
<i>davon TOP 7</i>	3.596	7.252	- 50,4 %
Herkunft			
Internationale Käufer	20.185	25.344	- 20,4 %
<i>davon TOP 7</i>	11.909	13.151	- 9,4 %
Internationale Verkäufer	20.133	17.900	12,5 %
<i>davon TOP 7</i>	11.472	9.126	25,7 %

GRAFIK 1: Transaktionsvolumen in Deutschland insgesamt und von Büroimmobilien in Mrd. €



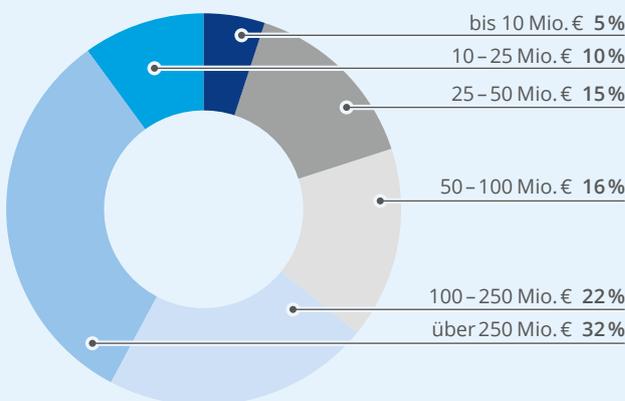
den beiden Vorjahren. Das Durchschnittsvolumen pro Deal sank um 22 % von 157 auf 122 Mio. €. Dennoch sind auch weiterhin größere Portfolios gefragt. Größter Paketverkauf für über 1 Mrd. € und damit Platz 3 der Toptransaktionen 2021 ist der Übergang von 76 Seniorenimmobilien im Zuge der Unternehmensübernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia.

Deutsches institutionelles Kapital ist weiterhin marktprägend. Mit 20,2 Mrd. € Anlagevolumen und rund einem Drittel Marktanteil sind internationale Investoren weniger aktiv als in den Vorjahren, was weiterhin auf die eingeschränkten Reismöglichkeiten zurückzuführen ist. Stärkste Investorengruppe sind erneut Asset- und Fondsmanager mit 24 % Marktanteil knapp vor offenen Immobilien- und Spezialfonds mit 23 % Marktanteil. Auf der Verkäuferseite nehmen Projektentwickler mit 23 % vor den Vermögensverwaltern mit 20 % die Spitzenplätze ein.

Renditen

Die Spitzenrenditen sanken insbesondere zum Jahresende noch einmal deutlich, vor allem bei den meistgefragten Büro- und Logistikobjekten. So gaben die Bruttoanfangsrenditen in Frankfurt um 25 Basispunkte auf 2,75 % und in Stuttgart um 15 Basispunkte auf 2,85 % nach. Berlin löst nach einem Rückgang von 10 Basispunkten Stand Ende Dezember mit 2,60 % München als teuersten Standort ab, das nach leichter Korrektur von 5 Basispunkten eine Rendite von 2,65 % notierte. Köln liegt nach einem Rückgang um 10 Basispunkte gleichauf mit Düsseldorf bei 3,05 %, Hamburg folgt mit 3,00 %. Die Spanne zwischen den TOP 7 hat sich binnen Jahresfrist von 60 auf 45 Basispunkte weiter verengt. Auch der Nachfrageüberhang bei Logistikimmobilien sorgte für eine Renditekompression von knapp einem halben Prozentpunkt innerhalb eines Jahres und den neuen Rendite-tiefstand von 3,25 %. Damit erreichen Logistikimmobilien mittlerweile ein Renditeniveau, das von Geschäftshäusern in 1a-Lage der TOP 7 zum Teil schon nicht mehr erreicht wird.

GRAFIK 2: Transaktionsvolumen nach Größenklassen in Deutschland 2021 Anteil in %



GRAFIK 3: Käufer- und Verkäufergruppen in Deutschland in Mrd. €



Büroinvestment

Büroobjekte gingen dank der zahlreichen Toptransaktionen auch 2021 mit einem Anlagevolumen von 30,5 Mrd. € und einem Marktanteil von 51 % als dominierende Assetklasse hervor. Die Landmark-Deals sorgten in den TOP 7 für ungleich höhere Anteile in einer Spanne von 63 % in Köln bis 87 % in Frankfurt. Erst mit großem Abstand folgten das zweit- bzw. drittplatzierte Logistik- und Einzelhandelssegment.

Fazit und Prognose

Die Unsicherheiten des weiteren Pandemieverlaufs und dessen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft sowie an den Finanz- und Kapitalmärkten werden das Transaktionsgeschehen auch 2022 beeinflussen. Allerdings ist die Gesamtperspektive angesichts einer verbesserten Impfsituation und der Aussage einiger Virologen, die Pandemie könnte sich zu einer Endemie wandeln, heute deutlich positiver als noch vor einem Jahr. Die Fortsetzung der Niedrigzinspolitik, die die Vorteilhaftigkeit werterhaltender

oder wertsteigernder Immobilienanlagen aufrechterhält, wird die Marktdynamik ebenfalls nachhaltig stützen. Die Stimmung unter den Investoren ist weiterhin positiv. Die Dealpipeline ist schon zu Jahresanfang 2022 gut gefüllt, sodass am Jahresende von einem ähnlichen Transaktionsvolumen wie in den beiden vorangegangenen Krisenjahren zwischen 55 und 60 Mrd. € ausgegangen werden kann. Eine Prognose bleibt aber schwierig. Dafür sorgen gestiegene Unsicherheiten bezüglich Dauer- und Abschlusszeitpunkt laufender Prozesse sowie höhere Prüferfordernisse. Ein noch selektiveres Kaufverhalten von Investoren ist schon jetzt durch die zunehmende Relevanz der ESG-Thematik zu beobachten. Hier wird der Druck nicht nur aufgrund der verschärften regulatorischen Anforderungen, wie der am 1. Januar in Kraft getretenen Taxonomie-Verordnung, sondern auch vonseiten der Kapitalgeber und Nutzer zunehmen.

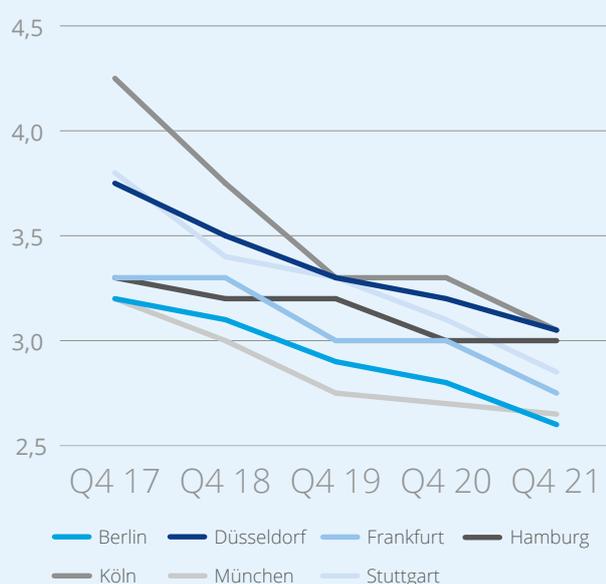


Susanne Kiese
Head of Research
+49 211 862062-47
susanne.kiese@colliers.com

GRAFIK 4: Transaktionsvolumen nach Assetklasse in Deutschland in Mrd. €



GRAFIK 5: Spitzenrendite Büroimmobilien in %



Marktdaten im Überblick

Bürovermietung

	TOP 7	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Büroflächenbestand (in Mio. m ²)	93,44	21,10	7,92	11,53	14,05	8,05	22,53	8,26
Büroflächenumsatz 2021 (in m ²)	3.110.500	830.000	280.000	437.500	470.800	270.000	664.500	157.400
Veränderung ggü. Vorjahr (in %)	21,7	13,1	12,9	32,8	40,8	33,7	17,0	12,8
Prognose bis Ende 2022	↑	↑	→	↑	↑	→	→	↑
Büroflächenumsatz (in m ²) Mittelwert 2011–2020	3.421.800	769.800	335.300	491.100	507.800	289.300	761.600	267.000
Nachhaltig erzielte Spitzenmiete (in €/m ²)		40,70	28,50	45,00	30,50	25,75	41,50	25,00
Prognose bis Ende 2022		↑	→	↑	↑	↑	↑	↑
Durchschnittsmiete (in €/m ²)		29,10	17,00	22,50	18,10	16,20	23,50	16,10
Prognose bis Ende 2022		↑	→	↑	→	↑	→	→
Büroflächenleerstand (in m ²)	4.300.100	654.000	542.500	1.009.300	514.000	256.300	1.055.600	268.400
Leerstandquote (in %)	4,6	3,1	6,9	8,8	3,7	3,2	4,7	3,2
Veränderung ggü. Vorjahr (in bp*)	110	140	140	170	70	40	120	20
Prognose bis Ende 2022	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑

Die Angaben für Berlin, Düsseldorf, Hamburg und Köln beziehen sich auf das jeweilige Stadtgebiet, die Angaben für Frankfurt, München und Stuttgart auf den Gesamtmarkt. * Basispunkte

Investment

	Deutschland	TOP 7	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Transaktionsvolumen 2021 (in Mio. €)	60.138	38.198	10.453	2.150	5.762	3.301	3.250	7.400	1.882
Veränderung ggü. Vorjahr (in %)	1,5	11,8	22,3	-33,2	-9,1	-34,1	124,1	48,9	80,1
Prognose bis Ende 2022	→	↑	↑	↑	↑	↑	↓	→	↓
Transaktionsvolumen (in Mio. €) Mittelwert 2011–2020	47.584	26.670	6.202	2.329	5.676	3.784	1.572	5.784	1.322
Spitzenrendite Büro (in %)			2,60	3,05	2,75	3,00	3,05	2,65	2,85
Spitzenrendite Einzelhandel (in %)			3,10	3,40	2,80	3,40	3,40	2,85	3,30
Spitzenrendite Logistik (in %)						3,25**			

** Bezieht sich auf die für Logistik definierten Marktgebiete

Ansprechpartner

RESEARCH

Susanne Kiese

Head of Research | Germany
+49 211 862062-47
susanne.kiese@colliers.com

RESEARCH

Philipp Allroggen

Consultant | Research
+49 211 862062-40
philipp.allroggen@colliers.com

Copyright © 2022 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die COVID-19-Pandemie hat die Marktaktivitäten in vielen Sektoren beeinträchtigt. Wie diese Pandemie den Immobilienmarkt weiter beeinflussen wird, ist derzeit ungewiss. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber. | © 2022. Alle Rechte vorbehalten.



Colliers International Deutschland GmbH
Thurn-und-Taxis-Platz 6
60313 Frankfurt



Bildnachweis

Titelseite: AdobeStock_113484528