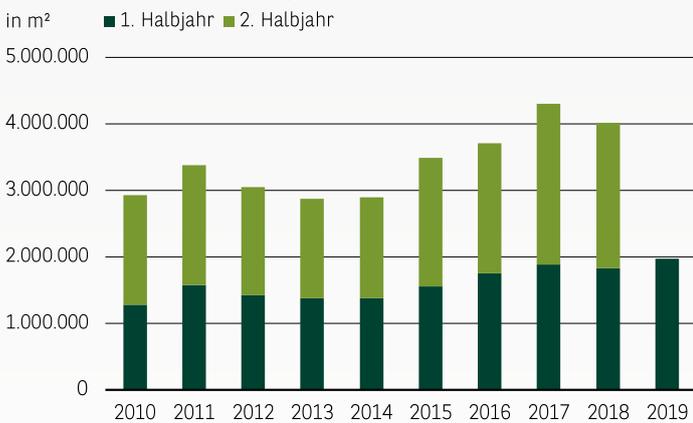




At a Glance **Q2 2019**

BÜROMARKT DEUTSCHLAND

Gesamtflächenumsatz ausgewählter Bürostandorte*



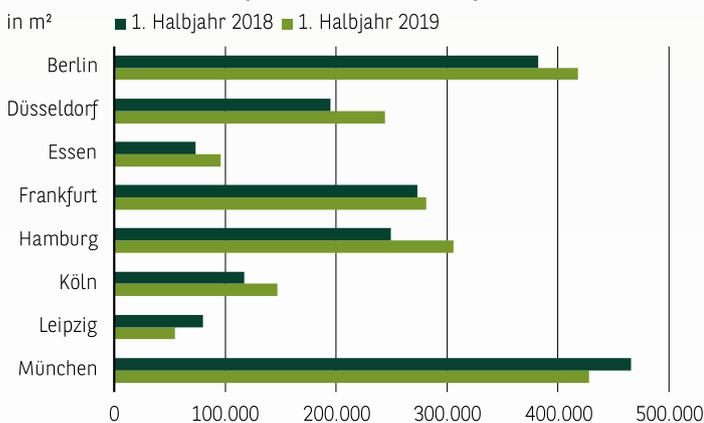
* Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

➤ NEUER REKORDUMSATZ MIT 1,98 MIO. M²

Die deutschen Büromärkte präsentieren sich im ersten Halbjahr in bestechender Form und liegen nur knapp unter der Marke von 2 Mio. m² Flächenumsatz. Damit wurde ein neues Allzeithoch aufgestellt und das Vorjahresergebnis um 8 % übertroffen. Wie gut das Resultat ist, zeigt sich auch daran, dass der zehnjährige Schnitt um stolze 23 % getoppt wurde. Trotz der schwächeren Konjunktur und eines geringeren BIP-Wachstums liegt die Nachfrage, vor allem für moderne Büroflächen, auf einem unverändert hohen Niveau. Für diese auf den ersten Blick überraschende Situation gibt es mehrere Gründe: Zum einen setzt sich das Beschäftigungswachstum fort, wenn auch verlangsamt. Zum anderen sind aber auch Industrieunternehmen spürbar stärker betroffen als die Dienstleistungsbranchen, die deutlich besser dastehen.

Flächenumsatz 1. Halbjahr 2018 und 1. Halbjahr 2019

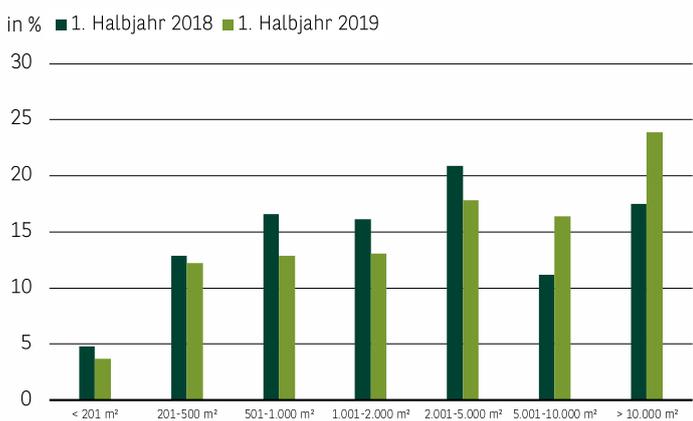


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

➤ STARKE NACHFRAGE IN ALLEN STANDORTEN

Besonders bemerkenswert ist, dass in allen Standorten eine starke Nachfrage zu beobachten war. Lediglich zwei Städte mussten im Vorjahresvergleich Umsatzrückgänge hinnehmen. Dies ist zum einen München, wo das Resultat mit 428.000 m² Flächenumsatz rund 8 % unter dem außergewöhnlichen Ergebnis des Vorjahres liegt. Zum anderen Leipzig, wo 55.000 m² notiert wurden und damit knapp ein Drittel weniger als im Vorjahr. Knapp hinter dem Spitzenreiter München landet Berlin mit 418.000 m² (+9 %). Damit wurde ein neuer Umsatzrekord verzeichnet, der unterstreicht, dass sich die dynamische Entwicklung der Hauptstadt fortsetzt. Den dritten Rang sichert sich Hamburg mit 306.000 m² (+23 %). Die Hansestadt übertrifft damit erstmalig die 300.000-m²-Schwelle und stellt ebenfalls ein neues Allzeithoch auf. Um knapp 3 % zulegen konnte der Frankfurter Markt, wo ein Umsatz von 281.000 m² erfasst wurde. Mit Düsseldorf (244.000 m²; +25 %) und Essen (96.000 m²; +32 %) haben sich darüber hinaus zwei weitere Städte an der Rekordjagd beteiligt und ebenfalls neue Bestmarken aufgestellt. In Köln stieg der Umsatz um knapp 26 % auf 147.000 m².

Flächenumsatz nach Größenklassen

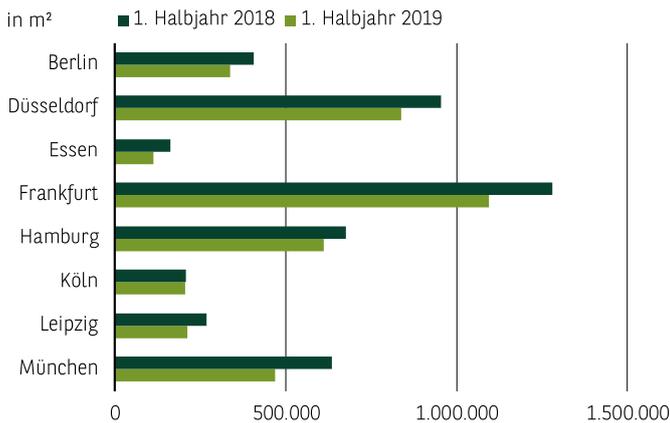


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

➤ HOHER UMSATZBEITRAG VON GROSSABSCHLÜSSEN

Insgesamt zeigt sich erneut eine breite Streuung der Nachfrage über alle Marktsegmente und Größenklassen. Es bestätigt sich aber, dass neue Rekordumsätze nur unter Beteiligung umfangreicher Großabschlüsse realisiert werden können. Demzufolge beläuft sich der Anteil großer Verträge über 5.000 m² insgesamt auf rund 40 %, womit sie rund zehn Prozentpunkte über dem langjährigen Schnitt liegen. Aber auch im kleinteiligen Bereich, z. B. zwischen 200 und 500 m², wurde absolut betrachtet teilweise mehr Umsatz registriert als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

Leerstand 1. Halbjahr 2018 und 1. Halbjahr 2019



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

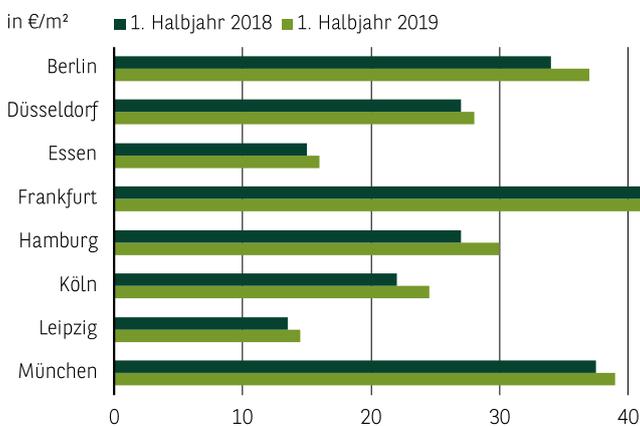
LEERSTAND WEITER UNTER DER 4-MIO.-m²-MARKE

Der dynamische Leerstandsabbau der letzten Jahre hat sich auch in den vergangenen zwölf Monaten fortgesetzt. Über alle Standorte hat sich der Gesamt leerstand um knapp 16 % verringert und liegt mit gut 3,87 Mio. m² wie bereits im ersten Quartal 2019 deutlich unterhalb der 4-Mio.-m²-Schwelle. Dabei haben sich die Leerstände in allen Städten verringert, wenngleich auch mit etwas unterschiedlicher Ausprägung. Über alle Standorte betrachtet ist demzufolge aktuell eine Leerstandsrate von nur noch 4,1 % zu verzeichnen.

MIETPREISE WEITER IM AUFWIND

Die sehr starke Nachfrage bei gleichzeitig rückläufigem Flächenangebot spiegelt sich in den Mieten wider. Über alle Städte sind die Spitzenmieten um durchschnittlich gut 6 % gestiegen. Am stärksten zogen sie mit jeweils 11 % in Hamburg auf 30 €/m² und Köln auf 24,50 €/m² an. Damit weisen beide Städte sogar eine höhere Dynamik auf als Berlin. Mit 37 €/m² liegt die Höchstmiete in der Hauptstadt knapp 9 % über dem vergleichbaren Vorjahreswert und nähert sich mit großen Schritten der 40-€-Marke an.

Höchstmieten 1. Halbjahr 2018 und 1. Halbjahr 2019



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

PERSPEKTIVEN

Trotz vieler Risiken deutet alles darauf hin, dass auch im zweiten Halbjahr von einer dynamischen Marktentwicklung auszugehen ist. Der Hauptgrund hierfür ist darin zu sehen, dass die Mehrheit der Unternehmen von dem aus heutiger Sicht wahrscheinlichsten Szenario ausgeht, dass es sich bei der aktuell verlangsamten Konjunktorentwicklung nur um eine Wachstumsdelle handelt. Vor diesem Hintergrund spricht alles für einen Flächenumsatz von deutlich über 3,5 Mio. m². Deshalb ist auch ein weiterer, moderater Leerstandsabbau durchaus möglich. Sicher scheint dagegen, dass die Mieten weiter anziehen werden.

Büromarkt-Kennzahlen 1. Halbjahr 2019

	Höchstmiete* (€/m²)	Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)				Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
			gesamt	modern	davon Erstbezug	Leerstandsquote	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 = (4 + 9)	11
Berlin	37,00	418.000	336.000	98.000	5.000	1,7%	1.047.000	541.000	877.000	2.913.000
Düsseldorf	28,00	244.000	837.000	217.000	10.000	8,8%	222.000	39.000	876.000	456.000
Essen	16,00	96.000	112.000	30.000	1.000	3,6%	66.000	12.000	124.000	231.000
Frankfurt	44,00	281.000	1.094.000	484.000	43.000	7,1%	638.000	318.000	1.412.000	1.223.000
Hamburg	30,00	306.000	611.000	141.000	38.000	4,4%	338.000	67.000	678.000	920.000
Köln	24,50	147.000	206.000	48.000	11.000	2,6%	194.000	45.000	251.000	323.000
Leipzig	14,50	55.000	211.000	41.000	0	5,6%	84.000	9.000	220.000	157.000
München	39,00	428.000	468.000	112.000	19.000	2,2%	1.288.000	548.000	1.016.000	2.218.000
Total		1.975.000	3.875.000	1.171.000	127.000		3.877.000	1.579.000	5.454.000	8.441.000

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate Deutschland | Riza Demirci, Head of National Office Advisory | Telefon +49 (0)69-298 99-0 | riza.demirci@bnpparibas.com | www.realestate.bnpparibas.de