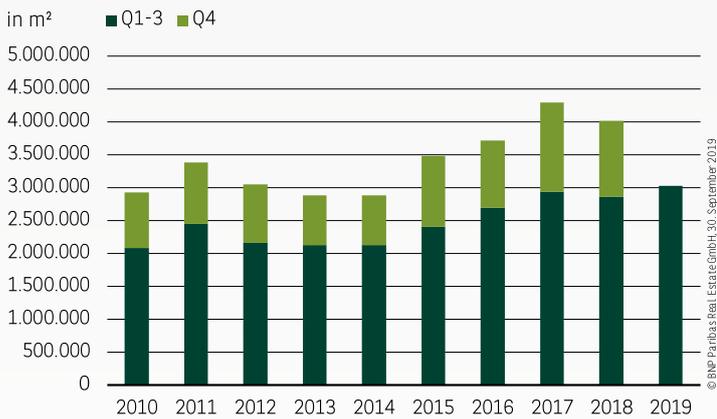




At a Glance **Q3 2019**

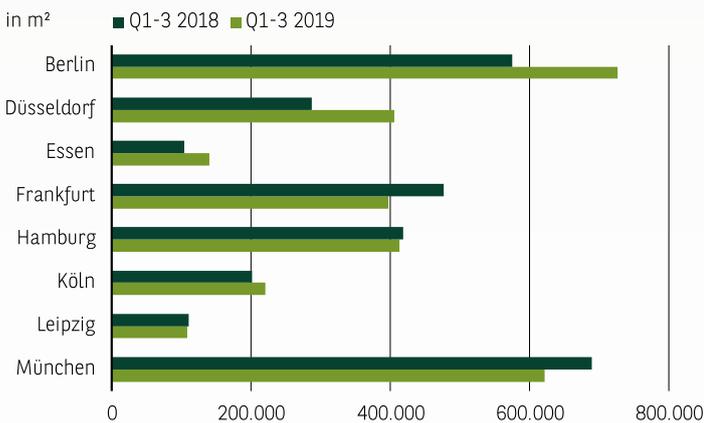
# BÜROMARKT DEUTSCHLAND

## Gesamtflächenumsatz ausgewählter Bürostandorte\*

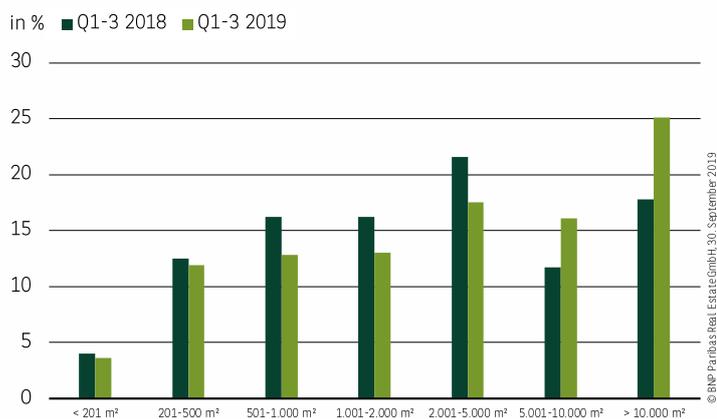


\* Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München

## Flächenumsatz Q1-3 2018 und Q1-3 2019



## Flächenumsatz nach Größenklassen



### REKORD: ERSTMALS ÜBER 3 MIO. M² FLÄCHENUMSATZ

Die starke Nachfrage hat sich auch im dritten Quartal fortgesetzt und den Flächenumsatz erstmals bereits nach neun Monaten auf über 3 Mio. m² steigen lassen. Damit wurde die im letzten Jahr aufgestellte Bestmarke noch einmal um 6 % übertroffen. Der wichtigste Grund hierfür ist in der Arbeitsmarktentwicklung zu sehen. Trotz eines im zweiten Quartal leicht rückläufigen BIP liegt die Arbeitslosenzahl auf dem niedrigsten Septemberstand seit der Wiedervereinigung. Berücksichtigt man zusätzliche Effekte, wie die demografische Entwicklung und den daraus resultierenden War for Talents, spricht einiges dafür, dass viele Firmen auch in einer konjunkturellen Schwächephase versuchen werden, ihre Mitarbeiter zu halten. Vor allem perspektivisch werden die Büromärkte von diesem Trend profitieren.

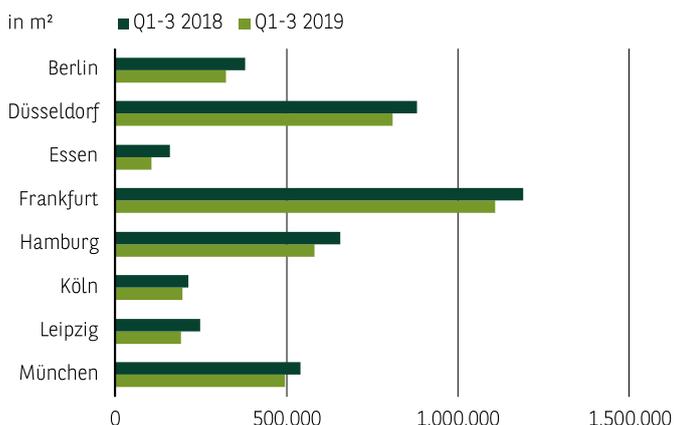
### BERLIN IST NICHT ZU BREMSEN

Eindrucksvoll an die Spitze gesetzt hat sich Berlin mit 726.000 m² Flächenumsatz. Damit wurde nicht nur das Vorjahresergebnis um gut 26 % gesteigert, sondern gleichzeitig eine neue Bestmarke aufgestellt. Die Hauptstadt bricht aktuell sowohl auf den Investment- als auch auf den Büromärkten einen Rekord nach dem anderen. Auf Platz zwei findet sich erwartungsgemäß München mit 622.000 m², was gegenüber dem letztjährigen Allzeithoch einem Rückgang um 10 % entspricht. Kopf an Kopf folgen Hamburg und Düsseldorf auf den Positionen drei und vier. Während die Hansestadt mit 413.000 m² das Vorjahresresultat in etwa halten kann (-1 %) stellt die rheinische Metropole mit 406.000 m² (+42 %) einen neuen Umsatzrekord auf. Knapp an der 400.000-m²-Marke gescheitert ist Frankfurt mit 397.000 m² (davon 370.000 m² im enger gefassten gif-Gebiet), was einem Rückgang um knapp 17 % gleichkommt. Zulegen konnte auch Köln mit 220.000 m² (+9,5 %). Die Domstadt hat sich damit endgültig auf einem höheren Niveau etabliert. Ein neues Allzeithoch verzeichnet Essen mit 140.000 m² (+35 %). Leipzig ist mit 108.000 m² (-2 %) knapp am letztjährigen Rekord vorbeigeschrammt.

### GROSSABSCHLÜSSE TRAGEN ÜBERPROPORTIONAL BEI

Das registrierte Rekordergebnis ist nicht ohne eine ganze Reihe von Großabschlüssen möglich. Deshalb überrascht es nicht, dass Verträge über 5.000 m² mit rund 40 % einen hohen Umsatzanteil aufweisen, der in etwa 10 Prozentpunkte über dem langjährigen Durchschnitt liegt. Einen relativ hohen Anteil weist mit 18 % darüber hinaus die Größenklasse zwischen 2.000 und 5.000 m² auf. Insgesamt ist eine breite Streuung über alle Marktsegmente zu beobachten, sodass alle Klassen von 200 bis 2.000 m² auch jeweils Umsatzbeiträge zwischen 12 und 15 % leisten.

**Leerstand Q1-3 2018 und Q1-3 2019**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

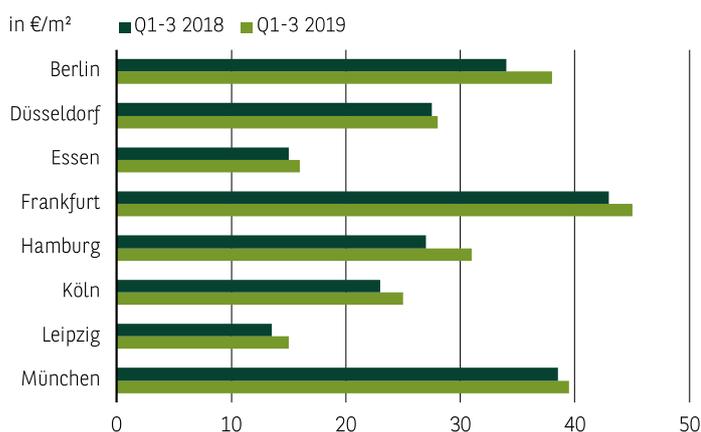
**LEERSTANDSABBAU HÄLT AN**

Aufgrund der unverändert guten Nachfrage, die sich in entsprechend hohen Flächenumsätzen niederschlägt, hält der Leerstandsabbau an. In den letzten 12 Monaten hat er sich über alle Standorte um knapp 11 % auf aktuell 3,81 Mio. m² verringert. Damit liegt er weiter unterhalb der 4 Mio.-m²-Marke. Von diesem Gesamtvolumen verfügen lediglich noch knapp 1,14 Mio. m² über eine moderne Flächenqualität. Über alle Standorte betrachtet ist die Leerstandsquote auf nur noch 4 % gesunken und erreicht damit den niedrigsten jemals registrierten Wert.

**MIETPREISWACHSTUM BESCHELUNIGT SICH**

Im Jahresvergleich sind die Spitzenmieten im Schnitt um gut 7 % gestiegen. Die stärkste Zunahme weist Hamburg mit knapp 15 % auf. Mit 31 €/m² wurde dabei erstmals die 30-€/m²-Schwelle übersprungen. Ähnlich starke Zuwächse verzeichneten Berlin mit knapp 12 % auf 38 €/m² sowie Leipzig mit 11 % auf 15 €/m². In der Hauptstadt ist es nur noch eine Frage der Zeit, bis die 40-€/m²-Marke fällt. Auch in München stellt die 40-€/m²-Schwelle das nächste Ziel dar. Aktuell werden hier 39,50 €/m² (+3 %) notiert.

**Höchstmieten Q1-3 2018 und Q1-3 2019**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

**PERSPEKTIVEN**

Aus heutiger Sicht deutet alles darauf hin, dass die Nachfragedynamik der ersten neun Monate auch im Schlussquartal, in dem traditionell die höchsten Flächenumsätze getätigt werden, anhalten wird. Hierfür spricht auch, dass in mehreren Städten große Mietvertragsabschlüsse kurz vor Unterzeichnung stehen, sodass im Gesamtjahr ein Flächenumsatz in etwa auf Vorjahresniveau erzielt werden kann. Ob zum dritten Mal in Folge die 4-Mio.-m²-Marke übertroffen wird, bleibt aber noch abzuwarten. Aufgrund der unverändert angespannten Angebots-/Nachfrage-Relation werden auch die Mieten weiter anziehen.

**Büromarkt-Kennzahlen Q1-3 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	38,00	726.000	324.000	91.000	16.000	1,6%	1.078.000	487.000	811.000	3.011.000
Düsseldorf	28,00	406.000	810.000	188.000	8.000	8,5%	243.000	48.000	858.000	446.000
Essen	16,00	140.000	106.000	23.000	1.000	3,4%	77.000	8.000	114.000	231.000
Frankfurt	45,00	397.000	1.109.000	544.000	66.000	7,2%	575.000	314.000	1.423.000	1.295.000
Hamburg	31,00	413.000	582.000	115.000	31.000	4,2%	337.000	56.000	638.000	920.000
Köln	25,00	220.000	196.000	47.000	2.000	2,5%	183.000	40.000	236.000	275.000
Leipzig	15,00	108.000	192.000	35.000	0	5,1%	75.000	8.000	200.000	138.000
München	39,50	622.000	495.000	94.000	19.000	2,3%	1.273.000	543.000	1.038.000	2.178.000
<b>Total</b>		<b>3.032.000</b>	<b>3.814.000</b>	<b>1.137.000</b>	<b>143.000</b>		<b>3.841.000</b>	<b>1.504.000</b>	<b>5.318.000</b>	<b>8.494.000</b>

\* 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: 30.09.2019

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.real-estate.bnpparibas.de