

BÜROMARKT DEUTSCHLAND PROPERTY REPORT 2019



RESEARCH



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

INHALT

Executive Summary.....	3
Die deutschen Bürostandorte im Überblick	5
Büro-Investment.....	10
Berlin	12
Düsseldorf.....	16
Essen.....	20
Frankfurt.....	24
Hamburg.....	28
Köln	32
Leipzig.....	36
München.....	40

IMPRESSUM

Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH
Realisierung: KD1 Designagentur, Köln

Titelfoto: Global Tower by GEG German Estate Group /
Visualisierung: Bloomimages
Stand: Januar 2019
Auflage: 5.300



Dieser Property Report ist einschließlich aller seiner 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.

EXECUTIVE SUMMARY

Zweites Jahr in Folge mehr als 4 Mio. m² Flächenumsatz

2018 wurden an den acht wichtigsten deutschen Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München insgesamt 4,02 Mio. m² Bürofläche umgesetzt. Der im Jahr zuvor aufgestellte Rekordumsatz wurde lediglich um knapp 7 % verfehlt.

Sehr gute Flächenumsätze in allen großen Büromärkten

- ▶ Spitzenreiter unter den Standorten ist erneut München mit 975.000 m² (-2 %), gefolgt von Berlin mit 831.000 m² (-9 %). Nach wie vor können in der Hauptstadt viele Gesuche nicht umgesetzt werden.
- ▶ Mit 678.000 m² (-15 %) erzielt Frankfurt den zweitbesten Wert der letzten 15 Jahre, muss aber im Vergleich zum Ausnahmeergebnis des Vorjahres etwas größere Einbußen hinnehmen.
- ▶ Der drittbeste Umsatz aller Zeiten wurde auch in Hamburg registriert, wo 563.000 m² (-8 %) Bürofläche umgesetzt wurden.

Durchschnittliche Leerstandsrate nähert sich der 4 %-Marke

- ▶ Über alle einbezogenen Standorte hat sich das Leerstandsvolumen 2018 erneut um gut 17 % verringert und liegt mit 4,04 Mio. m² mittlerweile nur noch auf dem Niveau eines Jahresumsatzes.
- ▶ Die niedrigsten Leerstandsraten haben Berlin (1,7 %), München (2,3 %), Köln (2,8 %) und Hamburg (4,5 %).
- ▶ Ende 2018 befanden sich knapp 3,54 Mio. m² Bürofläche im Bau. Damit haben diese um rund ein Drittel zugelegt. Dem Markt stehen davon aber nur noch rund 41 % zur Anmietung zur Verfügung.

Mietpreisanstieg hat sich beschleunigt

- ▶ Im Durchschnitt aller Standorte haben die Spitzenmieten um 7 % angezogen.
- ▶ Die stärksten Anstiege verzeichneten Köln (+10 %), Hamburg und Berlin (+9 %), Leipzig (+8 %), Frankfurt (+7 %) und München (+5 %).
- ▶ Aber nicht nur die Höchstmieten, sondern auch die Durchschnittsmieten haben spürbar zugelegt und liegen im Schnitt 7 % höher als noch 2017.



ANMERKUNGEN

Zum **Flächenumsatz** zählen die Flächen, die bis zum 31.12.2018 neu vermietet wurden. Ausschlaggebend ist der Vertragsabschluss, unabhängig vom Zeitpunkt des Bezugs. Die Fortsetzung bestehender Mietverträge oder die Wahrnehmung von Optionen schlägt sich in dieser Summe nicht nieder. Darüber hinaus wird der Flächenumsatz durch Eigentümer entsprechend der gjf-Definitionen einbezogen.

Die **Mieten** beziehen sich auf Verträge, die im Jahr 2018 abgeschlossen wurden. Es handelt sich um nominale Nettokaltmieten je Quadratmeter vermietbarer Fläche pro Monat.

Zum **Leerstand** zählen kurzfristig vermietbare Büroflächen in bestehenden Gebäuden und in Büro- und Geschäftshäusern, die bis zum 31.03.2019 beziehbar sind. Dazu gehören außerdem bis zum 31.12.2018 registrierte Bestandsflächen ohne vertragliche Bindung sowie nicht vermietete Neubauf Flächen, die für den Mieter ausgebaut werden müssen. Leerstände, in denen nach Fertigstellung keine Vermietungen erfolgt sind, werden bis zu 18 Monate als Neubauleerstandsflächen geführt.

Die **verfügbaren Flächen** werden berechnet aus:

$$\begin{aligned} & \text{Leerstand} \\ + & \text{ verfügbare im Bau befindliche Flächen} \\ = & \text{ verfügbare Flächen} \end{aligned}$$

Projektierte Flächen sind Flächen, für die eine Baugenehmigung vorliegt oder eine Erteilung bei entsprechender Antragstellung sehr wahrscheinlich ist.

DIE DEUTSCHEN BÜROSTANDORTE IM ÜBERBLICK

➤ ZWEITES JAHR IN FOLGE MEHR ALS 4 MIO. m² FLÄCHEN-UMSATZ

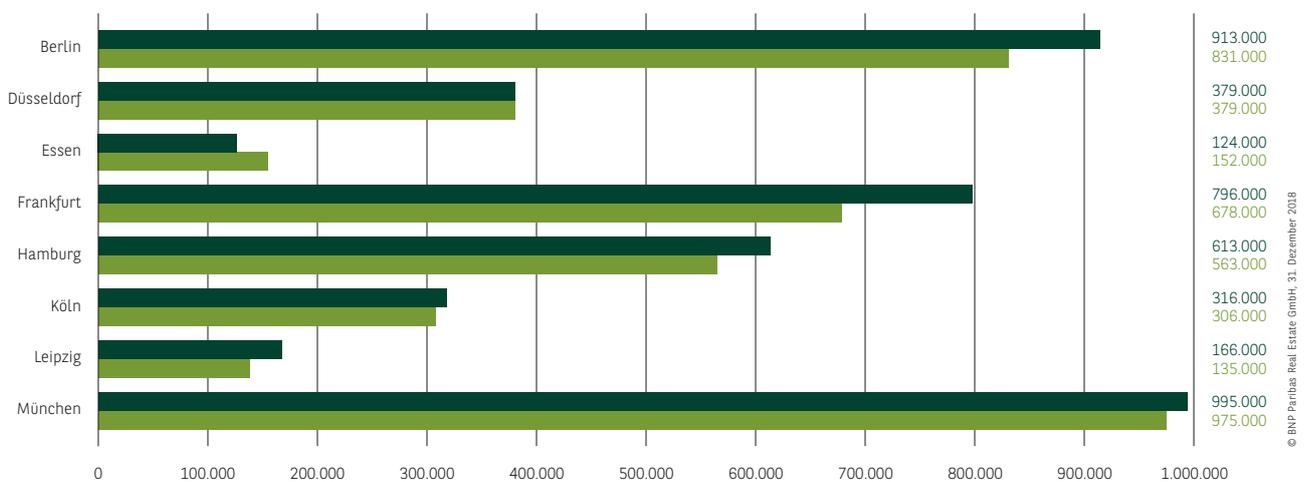
Die deutschen Büromärkte zeigen sich weiter in Bestform. Mit einem Flächenumsatz von rund 4,02 Mio. m² an den acht wichtigsten deutschen Standorten (Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München) wurde das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten erzielt und die 4-Mio.-m²-Schwelle das zweite Mal hintereinander durchbrochen. Zwar wurde das im Vorjahr aufgestellte Allzeithoch um knapp 7 % verfehlt, der zehnjährige Durchschnitt aber gleichzeitig um stolze 21 % übertraffen. Im vierten Quartal lag das Umsatzvolumen bei 1,16 Mio. m² – das zweitbeste Resultat der letzten 12 Jahre. Dies ist vor allem deshalb bemerkenswert, da sich im letzten Quartal sowohl die BIP-Prognosen als auch die viel beachteten Stimmungsindikatoren abschwächten. Dem-

gegenüber zeigen viele harte Faktoren, wie die sinkende Arbeitslosigkeit oder eine erneute Rekordbeschäftigung, eine weiterhin positive Entwicklung. Das schlägt sich auf den Nutzermärkten nieder und hält die Nachfrage auf einem nach wie vor sehr hohen Niveau – ungeachtet einer Vielzahl potenzieller Krisenherde und Stimmungseintrübungen. Dies unterstreicht, dass die wichtigsten und vor allem messbaren Rahmenbedingungen weiterhin sehr gut sind und die Märkte beflügeln.

Dass ein so gutes Jahr wie 2017 nur schwer zu wiederholen ist, zeigt sich auch daran, dass fast alle Städte leicht niedrigere Ergebnisse aufweisen. Trotzdem gehören die erzielten Umsätze an den meisten Standorten zu den Top 2- oder Top 3-Resultaten. Spitzenreiter ist erneut München mit 975.000 m² (-2 %), womit das zweite Jahr hintereinander nur knapp die

FLÄCHENUMSATZ 2017 UND 2018

■ 2017 in m², gesamt 4.302.000 m² ■ 2018 in m², gesamt 4.019.000 m²



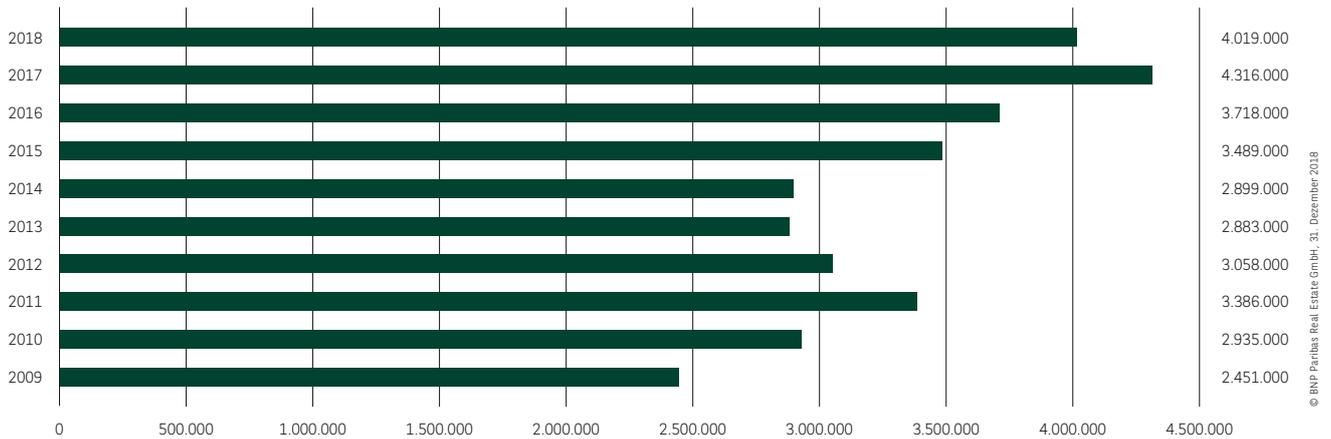
magische Grenze von 1 Mio. m² Flächenumsatz verfehlt wurde. Auf Platz zwei folgt Berlin mit 831.000 m² (-9 %). Aufgrund des nach wie vor zu geringen Angebots spiegelt das Ergebnis die hohe Nachfrage nur bedingt wider. Mit 678.000 m² (-15 %) erzielt Frankfurt den zweitbesten Wert der letzten 15 Jahre, muss aber im Vergleich zum Ausnahmeergebnis des Vorjahres etwas größere Einbußen hinnehmen. Der drittbeste Umsatz aller Zeiten wurde auch in Hamburg registriert, wo 563.000 m² (-8 %) Bürofläche umgesetzt wurden. Entgegen dem bundesweiten Trend konnte Düsseldorf mit 379.000 m²

das Vorjahresniveau halten und verpasste knapp den Sprung über die 400.000-m²-Marke. Vor dem Hintergrund, dass auch Köln unter Flächenmangel leidet, sind 306.000 m² (-3 %) Flächenumsatz als positives Ergebnis anzusehen. Der relativ betrachtet größte Rückgang war mit -19 % in Leipzig zu beobachten. Geschuldet ist dies dem 2017 erreichten historischen Allzeithoch. Der einzige Standort mit positiver Umsatzentwicklung ist Essen, wo das Ergebnis 152.000 m² (+23 %) beträgt. Verantwortlich hierfür sind auch einige Großabschlüsse.

GESAMTFLÄCHENUMSATZ AUSGEWÄHLTER BÜROSTANDORTE 2009 BIS 2018

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

■ in m²



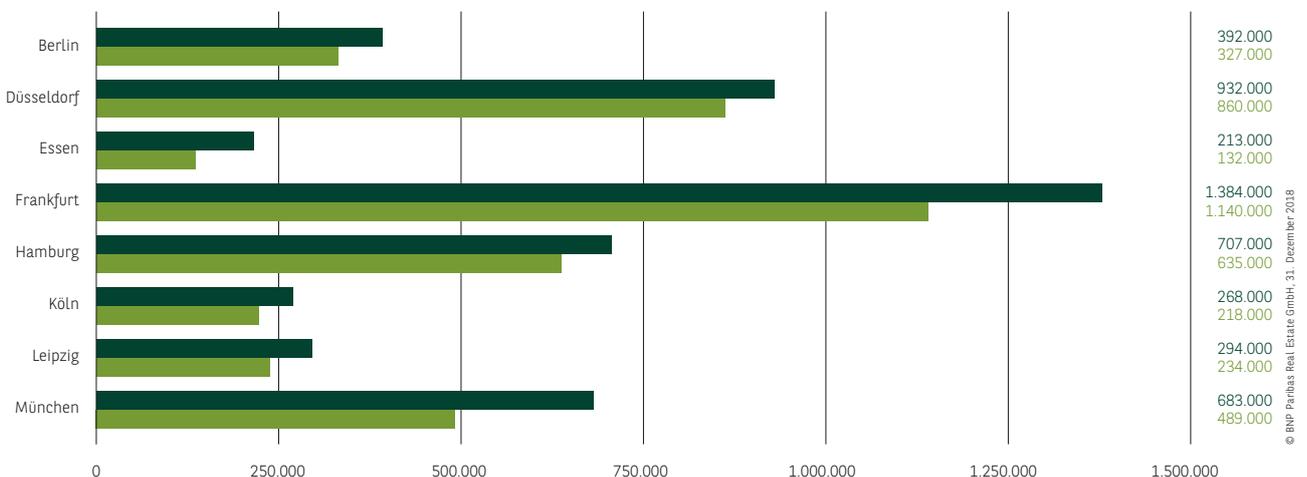
➤ DURCHSCHNITTLICHE LEERSTANDSQUOTE NÄHERT SICH DER 4 %-MARKE

Der Leerstandsrückgang hält unvermindert an. Über alle Standorte hat sich das Volumen 2018 um gut 17 % verringert und liegt mit 4,04 Mio. m² nur noch auf dem Niveau eines Jahresumsatzes. Den höchsten Rückgang der großen Städte weisen München (489.000 m²; -28 %) und Berlin (327.000 m²; -17 %) auf. Mit 1,7 % hat die Hauptstadt die niedrigste Leer-

standsquote. Aber auch München kommt nur noch auf eine Quote von 2,3 % im Gesamtmarkt und hat im Stadtgebiet mit 1,5 % mittlerweile sogar den Berliner Wert unterschritten. Ähnlich stellt sich die Situation in Köln dar, wo der Leerstand um knapp 19 % auf 218.000 m² gesunken ist und die Leerstandsrate bei lediglich 2,8 % liegt. Der höchste prozentuale Rückgang war in Essen mit -38 % auf 132.000 m² zu beobachten. In der Konsequenz ist die Quote auf 4,2 % gesun-

LEERSTAND 2017 UND 2018

■ 2017 in m², gesamt 4.873.000 m² ■ 2018 in m², gesamt 4.035.000 m²

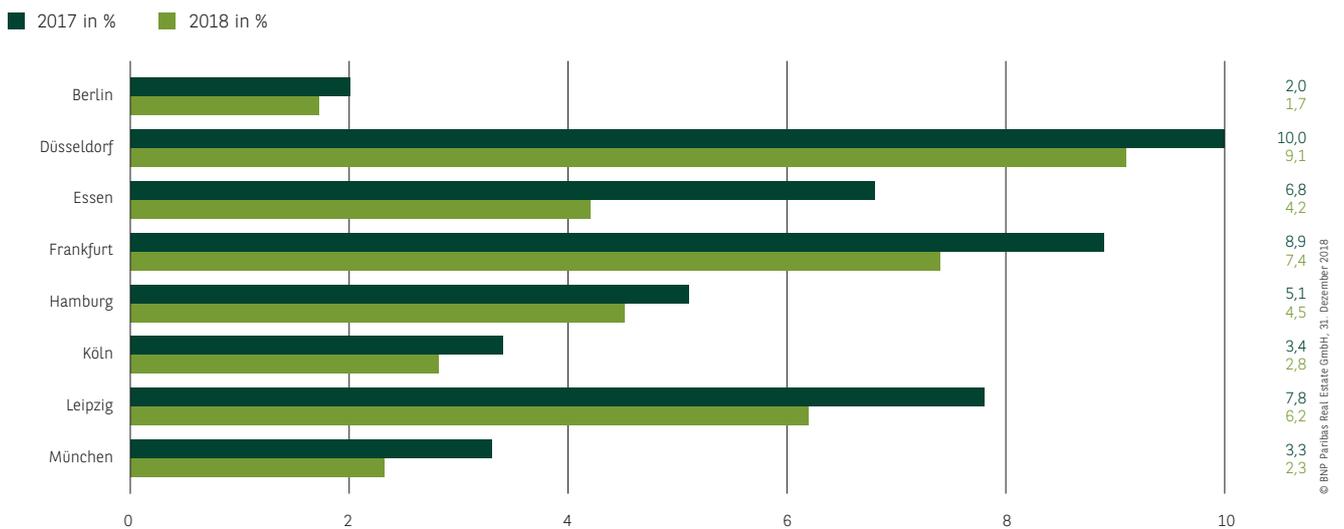


ken. In Hamburg beläuft sich der Leerstand auf 635.000 m² (-10 %), womit die Hansestadt mit 4,5 % ebenfalls unter der 5 %-Schwelle liegt. Auch in Frankfurt (1,14 Mio. m²; -18 %) hat sich der Abbau dynamisch fortgesetzt. In der Bankenmetropole beläuft sich die Rate auf 7,4 %; betrachtet man nur den CBD, liegt sie lediglich bei 4,4 %. Ähnlich verlief die Entwicklung in Leipzig (234.000 m²; -20 %), wo die Leerstandsrate auf 6,2 % zurückging. Etwas moderater fiel der Rückgang in Düsseldorf aus: Hier werden 860.000 m² leer stehende Büroflächen registriert und damit gut 8 % weniger als 2017. Mit 9,1 % liegt die Leerstandsquote aber das erste Mal seit 15 Jahren wieder im einstelligen Bereich.

Wie angespannt das Angebot gerade bei den modernen und damit besonders stark nachgefragten Leerständen ist, zeigt sich daran, dass sich der Rückgang in diesem Segment mit 21 % noch dynamischer vollzog als beim gesamten Leerstand. Nur noch 1,2 Mio. m² verfügen über eine von Mietern bevorzugte Qualität, sodass der Anteil am Gesamt leerstand auf unter 30 % gesunken ist.

Bei der zweiten Angebotskomponente, den Flächen im Bau, ist eine entgegengesetzte Entwicklung zu beobachten, was vor dem Hintergrund des an vielen Standorten zu knappen Angebots, vor allem im modernen Segment, grundsätzlich zu be-

LEERSTANDSRATEN 2017 UND 2018



grüßen ist. Über alle Standorte betrachtet befanden sich Ende 2018 knapp 3,54 Mio. m² Bürofläche im Bau. Im Vorjahresvergleich haben diese damit um ein Drittel zugelegt und bewegen sich in Richtung der Höchststände zu Beginn des Jahrtausends. Die stärksten Anstiege verzeichneten Berlin (+53 %), Hamburg (+54 %) und Köln (+52 %) und damit die Städte, in denen die Leerstandsquote deutlich gesunken ist und hochwertig ausgestattete Leerstände Mangelware sind. In München (+31 %) und Frankfurt (+25 %) fiel der Zuwachs etwas geringer aus. Nur eine geringfügige Veränderung (+5 %) ist in Essen zu beobachten, und in Düsseldorf (-15 %) und Leipzig (-9 %) haben die Flächen im Bau sogar abgenommen. Auch die hiervon den Vermietungsmärkten noch zur Verfügung stehenden Flächen haben um 30 % auf 1,44 Mio. m² zugelegt. Anders

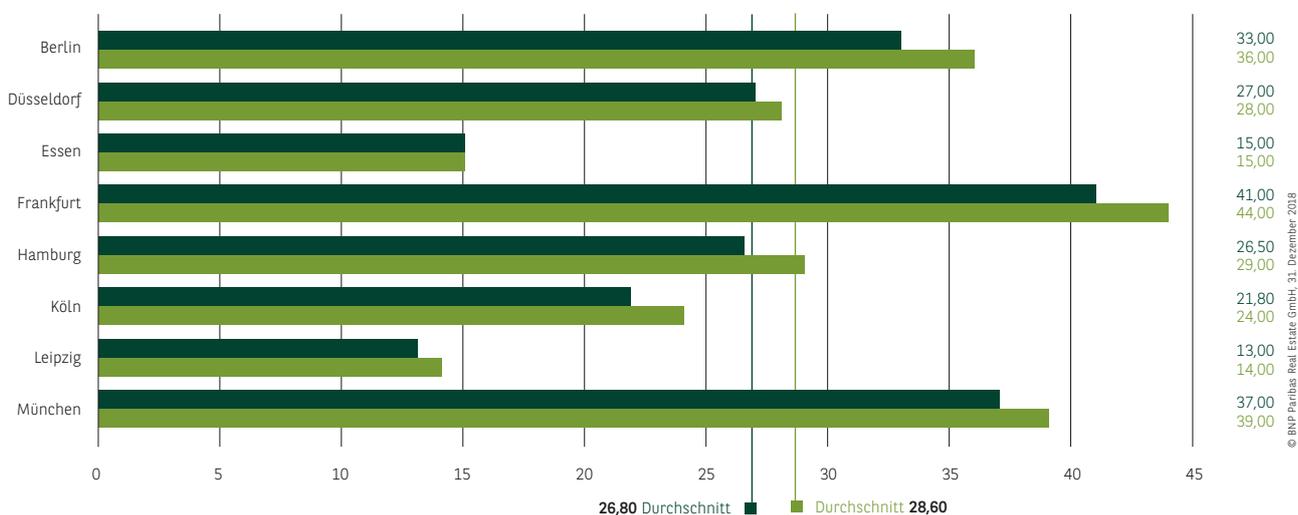
ausgedrückt bedeutet dies, dass circa 60 % der im Bau befindlichen Flächen bereits vorvermietet sind oder durch Eigentümer belegt werden. Diese Quote liegt rund 6 % über dem langjährigen Schnitt. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass etwa 54 % des aktuellen Bauvolumens den Märkten erst ab 2020 oder später zur Verfügung stehen.

MIETPREISANSTIEG HAT SICH BESCHLEUNIGT

Im Durchschnitt haben die Spitzenmieten um 7 % angezogen. Den stärksten Zuwachs verzeichnete Köln auf 24 €/m² (+10 %). Auch in Hamburg (29 €/m²) und Berlin (36 €/m²) fällt die Steigerung mit jeweils gut 9 % sehr deutlich aus. Es dürfte nur noch eine Frage der Zeit sein, bis in der Hansestadt die 30 €/m²

HÖCHSTMIETEN 2017 UND 2018

■ 2017 in €/m² ■ 2018 in €/m²



und in der Hauptstadt die 40 €/m² überschritten werden. Spürbar zugelegt hat die Höchstmiete in Frankfurt, wo 44 €/m² (+7 %) notiert werden. Aber auch in Leipzig war viel Dynamik vorhanden, sodass die Spitzenmiete um 8 % auf 14 €/m² gestiegen ist. Etwas moderater fiel die Zunahme in Düsseldorf mit 4 % aus. Als einzige Stadt mit stabiler Höchstmiete ist Essen zu nennen, wo trotz des guten Flächenumsatzes nach wie vor 15 €/m² verzeichnet werden.

► PERSPEKTIVEN 2019: ERNEUT ÜBERDURCHSCHNITTLICHER FLÄCHENUMSATZ ABSEHBAR

Auch für 2019 zeichnet sich ein überdurchschnittlicher Umsatz ab. Zwar wurden die BIP-Prognosen etwas angepasst, im langfristigen Vergleich deutet aber alles auf ein sehr solides Wachstum hin. Für die Büromärkte stellt ein weiterer Abbau der Arbeitslosigkeit bei gleichzeitig steigender Beschäftigung die Basis für eine lebhaftere Nachfrage dar. Deshalb erscheint ein Flächenumsatz über 3,5 Mio. m² und damit deutlich über dem zehnjährigen Schnitt realistisch. Ob erneut die 4-Mio.-m²-Marke übertroffen werden kann, bleibt noch abzuwarten. Die Leerstände werden zumindest im ersten Halbjahr weiter sinken, wenngleich der Rückgang sich verlangsamen dürfte. Verantwortlich hierfür ist die gestiegene Bautätigkeit, die nicht mehr weit von den Höchstwerten Anfang des Jahr-

tausends entfernt liegt. Im Gegensatz zu damals ist aktuell aber eine höhere Vorvermietungsquote zu verzeichnen. Nur noch 41 % des Bauvolumens stehen den Vermietungsmärkten zur Verfügung. Dies ist der niedrigste jemals registrierte Wert. Die Spitzen- und Durchschnittsmieten werden weiter spürbar steigen. Hierfür spricht einerseits die Tatsache, dass der größere Teil der Bauflächen erst ab 2020 fertiggestellt wird, andererseits aber auch die gestiegenen Grundstückspreise und Baukosten, die nur über höhere Mieten kompensiert werden können.

Die Perspektiven lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Trotz reduzierter BIP-Prognosen zeichnet sich ein solides Wirtschaftswachstum bei gleichzeitig sinkender Arbeitslosigkeit ab, sodass auch 2019 ein überdurchschnittlicher Büroflächenumsatz zu erwarten ist.
- Die Leerstände werden in den ersten Quartalen des Jahres noch weiter sinken, bevor den Märkten aufgrund der gestiegenen Bautätigkeit langsam wieder etwas mehr Neubaufächen zugeführt werden.
- Sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmieten werden auf breiter Front weiter steigen.

BÜROMARKT-KENNZAHLEN

Stadt	Mietpreis (€/m²)		Flächenumsatz (m²)		Leerstand (m²)				Leerstandsrate	Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot gesamt (m²)
	Höchst-miete*	Durchschnitts-miete	2018	Veränderung gegenüber Vorjahr	gesamt	modern	normal	unsaniert		gesamt	verfügbar	verfügbar
	1	2	3	4	5=(6+7+8)	6	7	8	9	10	11	12=(5+11)
Berlin	36,00	22,10	831.000	-9,0%	327.000	81.000	240.000	6.000	1,7%	882.000	408.000	735.000
Düsseldorf	28,00	15,50	379.000	0,0%	860.000	259.000	591.000	10.000	9,1%	165.000	45.000	905.000
Essen	15,00	11,00	152.000	22,6%	132.000	50.000	76.000	6.000	4,2%	61.000	15.000	147.000
Frankfurt	44,00	18,33	678.000	-14,8%	1.140.000	497.000	634.000	9.000	7,4%	589.000	305.000	1.445.000
Hamburg	29,00	16,00	563.000	-8,2%	635.000	128.000	459.000	48.000	4,5%	347.000	124.000	759.000
Köln	24,00	14,80	306.000	-3,2%	218.000	51.000	159.000	8.000	2,8%	206.000	49.000	267.000
Leipzig	14,00	9,10	135.000	-18,7%	234.000	39.000	107.000	88.000	6,2%	61.000	7.000	241.000
München	39,00	18,90	975.000	-2,0%	489.000	97.000	392.000	0	2,3%	1.226.000	489.000	978.000
Total 2018	28,60	15,70	4.019.000	-6,6%	4.035.000	1.202.000	2.658.000	175.000	4,3%	3.537.000	1.442.000	5.477.000
Veränderung zu 2017			-6,6%		-17,2%	-20,7%	-16,3%	-4,4%		32,7%	29,9%	-8,5%

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

BÜRO-INVESTMENT

INZELDEALS MIT NEUEM ALLZEITHOCH

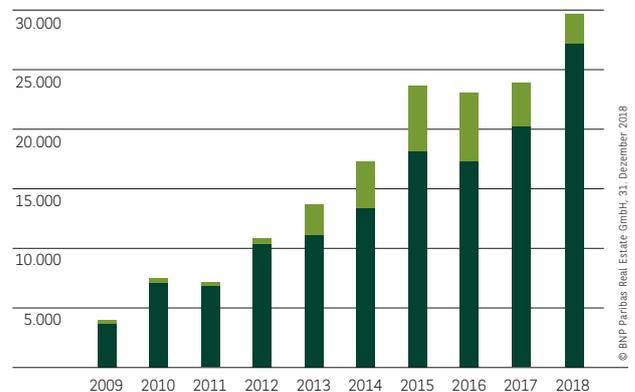
An Büroobjekten führte auch 2018 kein Weg vorbei. Mit 29,68 Mrd. € haben sie erneut die Spitzenposition erreicht und steuern 48 % zum gewerblichen Investmentumsatz bei. Nur 2007 wurde aufgrund vieler Portfoliodeals noch etwas mehr in Büros investiert. Verantwortlich für das herausragende Resultat sind vor allem Einzeldeals, die mit 27,14 Mrd. € einen neuen Rekord aufgestellt haben, der den Vorjahreswert um 34 % übertrifft und gut doppelt so hoch ausfällt wie der zehnjährige Durchschnitt. Sie sind somit für 91 % des Gesamtumsatzes verantwortlich. Gefragt waren in erster Linie großvolumige Bürohäuser, was sich in 66 Verkäufen im dreistelligen Millionenbereich zeigt. Zu den wichtigsten gehörten das Gallileo und der Omniturm in Frankfurt, das Oskar in München, das Springer Quartier in Hamburg, der Zalando Campus in Berlin, das RWI4 in Düsseldorf und das Quartier Karlshöhe in Stuttgart. In Paketverkäufe wurde dagegen mit nur 2,55 Mrd. € rund ein Drittel weniger investiert als 2017. Verantwortlich hierfür ist ein zu geringes Angebot, wogegen das Interesse der Investoren, vor allem an Core-Portfolios, nach wie vor sehr groß ist.

NEUER UMSATZREKORD IN DEN A-STÄDTEN

Im Mittelpunkt des Geschehens standen die A-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart), die den Umsatz um fast ein Drittel auf 24,93 Mrd. € gesteigert und damit eine neue Bestmarke erzielt haben. Souveräner Spitzenreiter ist Frankfurt mit 8,42 Mrd. € (+50 %); zum neuen Allzeithoch trug vor allem der Verkauf einer Reihe von Bürotürmen bei. Auch Düsseldorf mit 2,54 Mrd. € (+13 %) und Stuttgart mit 1,51 Mrd. € (+75 %) haben neue Bestmarken erzielt. Das Kopf-an-Kopf-Rennen um den zweiten Platz hat München mit 4,25 Mrd. € (+63 %) knapp für sich entschieden und damit Berlin mit 4,22 Mrd. € (-17 %) auf den Bronzeplatz verwiesen. Hamburg erreicht mit 3,06 Mrd. € (+88 %) ein hervorragendes Ergebnis und belegt den gewohnten vierten Platz, und auch Köln verpasst mit 918 Mio. € (+15 %) nur knapp die Milliardengrenze. Nur bezogen auf Einzeldeals tragen Städte außerhalb der A-Standorte mit einem Transaktionsvolumen von 4,15 Mrd. € rund 15 % zum Ergebnis bei. Der Anstieg fällt hier mit 14 % allerdings spürbar niedriger aus als an den Top-Standorten. Die A-Städte bleiben aus Investorensicht das Maß aller Dinge. Eine Verschiebung des Käuferinteresses in Richtung B- oder C-Standorte ist nicht zu erkennen.

BÜRO-INVESTMENTS IN DEUTSCHLAND

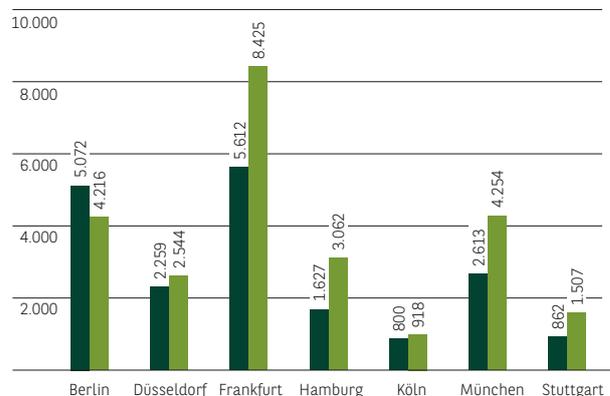
Einzeldeals in Mio. € Portfoliodeals in Mio. €



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

BÜRO-INVESTMENTS IN DEN A-STANDORTEN

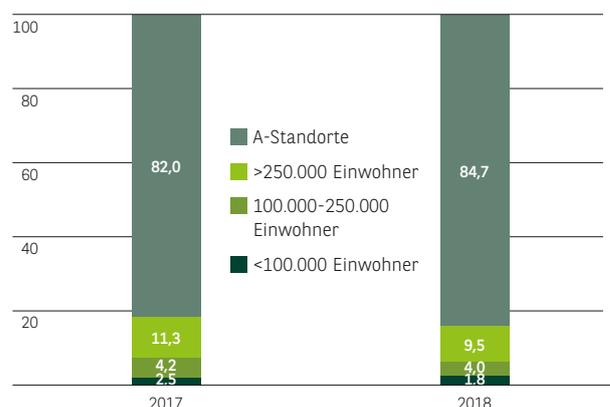
2017 in Mio. € 2018 in Mio. €



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

BÜRO-INVESTMENTS NACH STÄDTEGRÖSSEN*

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

* ohne Portfoliodeals

➤ **GROSSDEALS FÜHREN ZU UMSATZSPRUNG**

Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich haben ihre Führungsrolle weiter ausgebaut: Mit 16,32 Mrd. € steuern sie 55 % zum Ergebnis bei. Absolut betrachtet legten sie damit um fast 45 % zu. Aber auch Deals zwischen 50 und 100 Mio. € konnten ihren Investmentumsatz um gut 18 % steigern.

➤ **FÜHRUNGSTRIO MIT ZWEISTELLIGEN ANTEILEN**

Insgesamt kommen drei Investorengruppen auf zweistellige Umsatzanteile. Spezialfonds haben sich dabei an die Spitze des Führungstrios gesetzt und tragen 21 % zum Resultat bei. Die weiteren Podiumsplätze belegen Investment/Asset Manager mit knapp 13 % sowie Pensionskassen mit gut 12 %. Auf jeweils zwischen 8 und 10 % kommen darüber hinaus Immobilien AGs/REITs, Equity/Real Estate Funds und Versicherungen. An dieser Verteilung zeigt sich, dass gerade auch langfristig orientierte Core-Anleger großes Vertrauen in die weitere Entwicklung der deutschen Büromärkte haben und sich entsprechend positionieren.

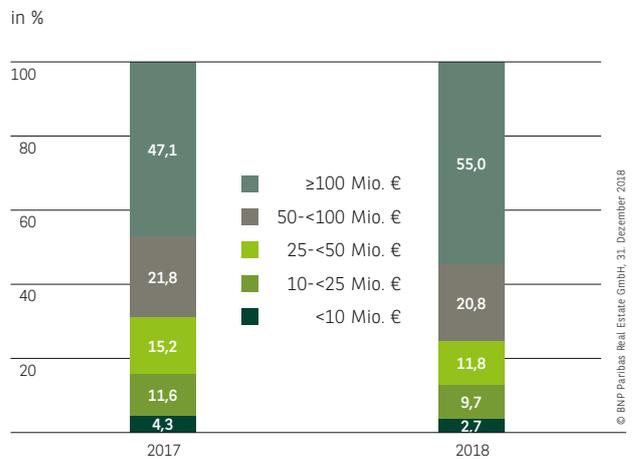
➤ **SPITZENRENDITEN NOCH EINMAL NACHGEGEBEN**

Wie stark das Investoreninteresse weiterhin ist, unterstreicht auch die Renditeentwicklung. Erwartungsgemäß wurden an allen A-Standorten im letzten Quartal noch Premium-Abschlüsse getätigt, sodass die Netto-Spitzenrenditen für Büroobjekte noch einmal nachgegeben haben. Spitzenreiter ist Berlin mit 2,70 %, gefolgt von München mit 2,80 %. Aber auch in Frankfurt wurde die 3 %-Marke mit 2,95 % durchbrochen. In Hamburg sind mittlerweile 3,05 % anzusetzen, und auch in Düsseldorf, Köln und Stuttgart werden mit jeweils 3,15 % Tiefstände verzeichnet.

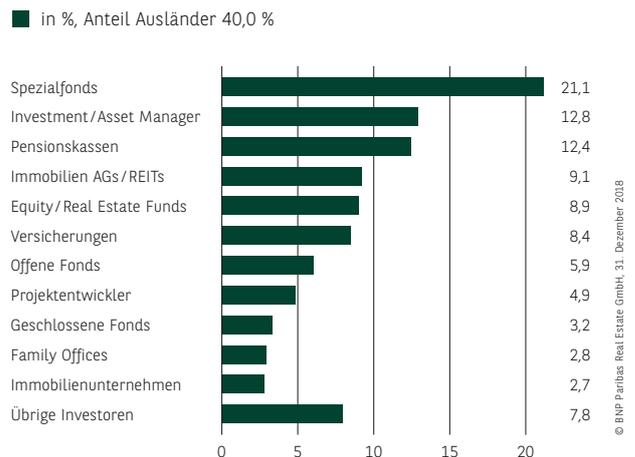
➤ **PERSPEKTIVEN**

Auch wenn sich die Konjunkturprognosen etwas eingetrübt haben, ist 2019 von einem sehr soliden Wachstum auszugehen, sodass die Arbeitslosigkeit weiter sinken und die Beschäftigung steigen wird. Davon werden auch die Büromärkte profitieren. Vor diesem Hintergrund sind die Weichen für Mietpreissteigerungen und Wertentwicklungspotenziale gestellt. Demzufolge ist auch 2019 ein überdurchschnittliches Investitionsvolumen jenseits der 20-Mrd.-€-Schwelle zu erwarten. Dies gilt umso mehr, als andere Assetklassen für Anleger keine echten Alternativen zu höheren und vor allem sichereren Renditen bieten. Im Falle einer zunehmenden globalen Unsicherheit könnte sich der Wettbewerb um Premiumobjekte eventuell sogar noch einmal verschärfen und so den Druck auf die Renditen aufrechterhalten.

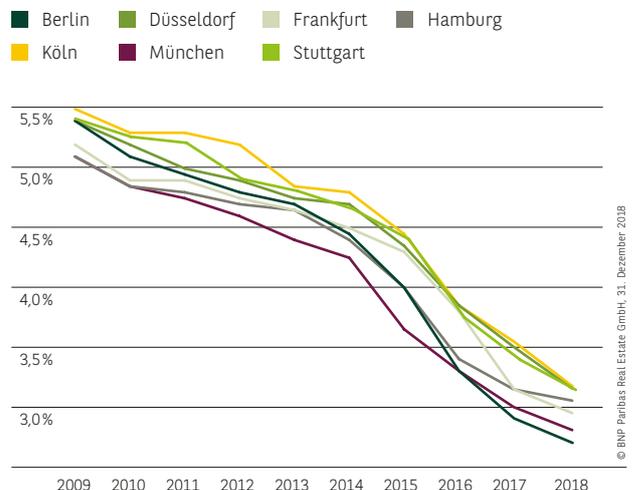
BÜRO-INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN



BÜRO-INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN



ENTWICKLUNG NETTO-SPITZENRENDITEN DER A-STANDORTE



BERLIN

➤ AUFHOLJAGD IM SCHLUSSQUARTAL

Mit einem Flächenumsatz von 831.000 m² durchbricht der Berliner Büromarkt erneut die 800.000-m²-Schwelle und reiht sich nahtlos in die Ergebnisse der Vorjahre ein. Auch wenn der Rekord von 2017 nicht erreicht werden konnte, liegt das Ergebnis deutlich mehr als ein Viertel über dem zehnjährigen Schnitt. In erster Linie ist das Resultat auf das herausragende Schlussquartal zurückzuführen, auf das allein 256.000 m² entfallen. In den vergangenen zehn Jahren wurde nur in zwei Quartalen ein noch höherer Umsatz verzeichnet. Der mit Abstand größte Vertrag des Jahres ist eine Anmietung über knapp 30.000 m² im Teilmarkt Tempelhof/Neukölln/Steglitz von Vattenfall. Darüber hinaus sind acht weitere Verträge mit jeweils mehr als 10.000 m² registriert worden, unter ihnen die BIMA mit über 15.000 m² in Charlottenburg oder der DIN e.V. im übrigen Stadtgebiet. Eines haben diese Großabschlüsse gemeinsam: Sie fanden vorwiegend außerhalb der zentralen Lagen statt. In den Topcity-Lagen konnte nicht ein Abschluss über 10.000 m² verzeichnet werden.

➤ DEZENTRALE TEILMÄRKTE MIT HOHEM UMSATZ

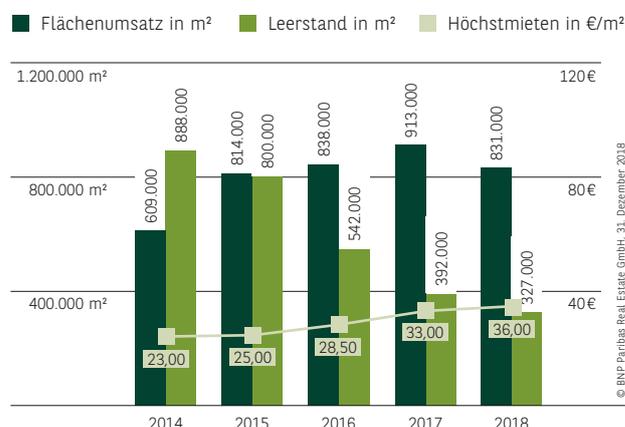
Vor dem Hintergrund der besonders ausgeprägten Flächenknappheit in den zentralen Lagen – sowohl bei Bestandsflächen als auch mit Blick auf potenzielle Grundstücke für Neuentwicklungen – verwundert es nicht, dass diese beim Ranking des Flächenumsatzes nach Büromarktzonen nur auf den mittleren Rängen zu finden sind. Die Podiumsplätze entfallen mit Kreuzberg/Friedrichshain (86.000 m²), Tempelhof/Neukölln/Steglitz (79.000 m²) und Wedding/Prenzlauer Berg (71.000 m²) allesamt auf Cityrand-Zonen. Zum Vergleich: Die drei Topcity-Zonen kommen gemeinsam auf gerade einmal 115.000 m².

➤ WENIGER UMSATZ ÜBER 10.000 m²

Nach dem im Vorjahr außergewöhnlich hohen Umsatz im größten Segment über 10.000 m² liegt dessen Anteil Ende 2018 trotz der genannten Großabschlüsse mit 16,5 % nur auf einem durchschnittlichen Niveau (-11 Prozentpunkte). Etwas mehr wurde dagegen in den direkt anschließenden Größenklassen zwischen 2.000 m² und 5.000 m² (22 %) und 5.000 m² bis 10.000 m² (19 %) umgesetzt. In der Summe legten sie um fast 13 Prozentpunkte zu. Die Kategorien 500-1.000 m² und 1.000-2.000 m² erzielen mit 15 % bzw. 14 % ähnliche Beiträge wie im Vorjahr. Verträge unter 500 m² steuern darüber hinaus knapp 13 % bei.

ENTWICKLUNG FLÄCHENUMSATZ,

LEERSTAND UND HÖCHSTMIETEN IN BERLIN

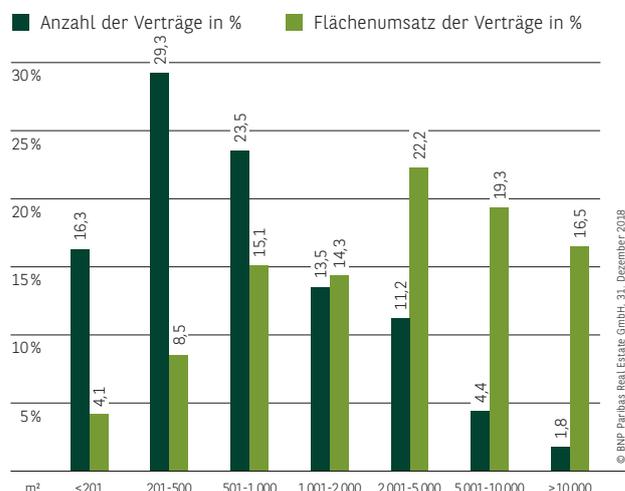


BEDEUTENDE VERTRAGSABSCHLÜSSE IN BERLIN

BMZ	Unternehmen	m ²
3.4	Vattenfall	29.900
2.6	BlmA	15.100
4.5	DIN e.V.	14.400
4.3	S Service Partner	14.300
2.1	Immobilien Scout	14.100
3.2	Deutsche Bahn	13.000
2.8	GASAG	12.800
3.3	GetYourGuide Deutschland	11.700
3.2	Lesson Nine - Babbel	11.600

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN BERLIN



➤ **AUSGEWOGENE NACHFRAGESEITE**

Die Nachfrageseite ist erneut breit aufgestellt: Gleich vier Branchen erzielen Umsatzanteile zwischen 10 % und 20 %. An vorderster Front sind mit gut 18 % die traditionell starken IuK-Technologien zu nennen, die auch hinsichtlich der Anzahl der Verträge am fleißigsten waren, gefolgt von der öffentlichen Verwaltung mit rund 15 %. Da Coworking-Anbieter im Schnitt vergleichsweise große Flächen anmieten, erreichen sie trotz einer insgesamt deutlich niedrigeren Vertragszahl mit gut 12 % Rang drei vor Industrie- und Bauunternehmen (10 %). Darüber hinaus hält eine Vielzahl von Nachfragegruppen Anteile zwischen 6 % und gut 8 %, darunter die sonstigen Dienstleistungen, Beratungsgesellschaften, Banken und Finanzdienstleister sowie Unternehmen aus den Bereichen Transport und Verkehr oder Handel.

➤ **LEERSTAND DURCHBRICHT 2 %-MARKE**

Wie angespannt die Angebotssituation ist, zeigt der Blick auf das Leerstandsvolumen: Mit 327.000 m² hat es sich binnen Jahresfrist noch einmal um weitere 17 % reduziert. Auf die stark nachgefragten Topcity-Lagen entfallen davon rund 28.000 m² – bei einem aktuellen Flächenumsatz von 115.000 m². Kurzfristige Flächengesuche können dementsprechend kaum bedient werden. Besonders rar sind Flächen moderner Qualität, bei denen ein Rückgang um 33 % auf 81.000 m² zu verzeichnen war, und die damit nur rund ein Viertel des gesamten Leerstands ausmachen. Die Leerstandsrate ist entsprechend weiter gesunken und hat mit 1,7 % die 2 %-Marke mittlerweile deutlich unterschritten.

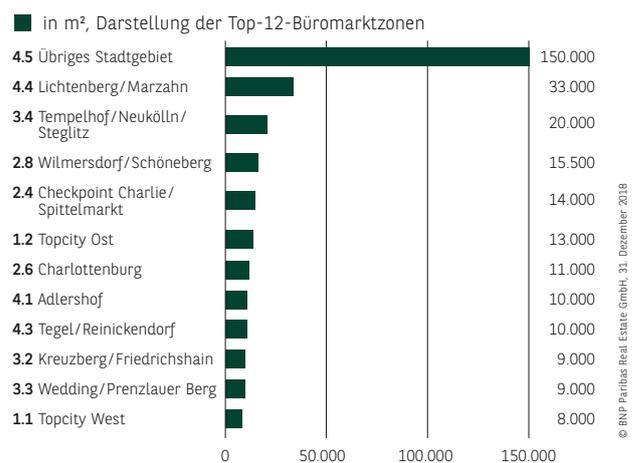
➤ **DEUTLICH MEHR FLÄCHEN IM BAU**

Derzeit befinden sich rund 882.000 m² Büroflächen im Bau, was einem Anstieg um 53 % entspricht. In gleichem Maße hat auch die spekulative Bautätigkeit Fahrt aufgenommen: Von den gesamten Flächen im Bau sind noch 408.000 m² bzw. insgesamt gut 46 % verfügbar. Dies ist grundsätzlich zwar äußerst positiv zu werten, eine kurzfristige Entlastung dürfte sich dennoch nicht einstellen, da noch nicht einmal ein Fünftel des verfügbaren Volumens im Laufe des Jahres 2019 bezugsfertig sein wird. Am meisten wird in den Citylagen gebaut (421.000 m² im Bau, davon 178.500 m² verfügbar), gefolgt von den Cityrand-Lagen (338.000 m² im Bau, davon 155.500 m² verfügbar). Das insgesamt verfügbare Flächenangebot ist dank der regen Bautätigkeit im Jahresvergleich auf 735.000 m² (+12 %) gestiegen, entspricht aber trotzdem nicht einmal einem Jahresumsatz.

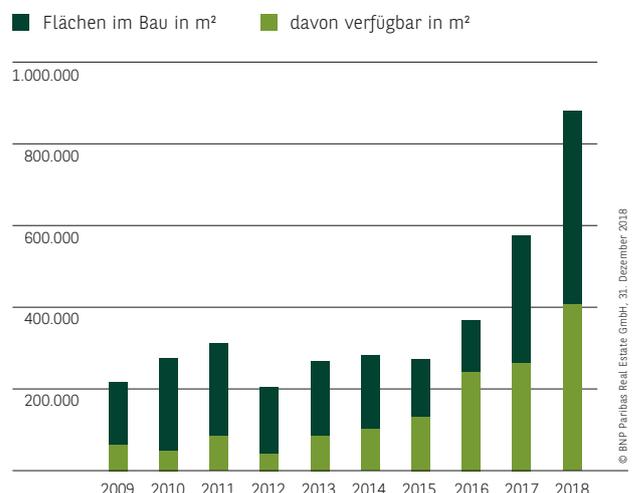
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN BERLIN



LEERSTAND NACH LAGEN IN BERLIN



FLÄCHEN IM BAU IN BERLIN



➤ MIETPREISANSTIEG AUF BREITER FRONT

Infolge der andauernden und mittlerweile sogar verschärften Flächenknappheit hat sich auch der rasante Mietpreisanstieg im vergangenen Jahr weiter fortgesetzt. So kletterte die Höchstmiete um rund 9 % auf 36 €/m². Erzielt wird sie mittlerweile in der Topcity West statt wie zuvor am Potsdamer/Leipziger Platz. Aber auch hier liegt die Höchstmiete erneut über dem Vorjahreswert. Nahezu in allen Lagen waren signifikant zweistellige Wachstumsraten zu verzeichnen. Spitzenmieten von deutlich über 30 €/m² werden mittlerweile nicht nur in den Teilmärkten der Topcity, sondern auch am Hauptbahnhof sowie in der Büromarktzone Mediaspree erzielt. Auch die Durchschnittsmiete verfolgt weiter den Aufwärtstrend. Mittlerweile hat sie fast flächendeckend die 20-€-Marke durchbrochen. Lediglich in Tempelhof/Neukölln/Steglitz und in den Nebenlagen sind Büros im Schnitt noch für unter 20 €/m² erhältlich.

➤ KEINE TRENDUMKEHR ERKENNBAR

Berlin ist einer der dynamischsten Büromärkte in Deutschland. Die Nachfrage ist ungebrochen hoch, und auch für die Zukunft zeichnet sich keine Trendwende ab. Da von den Flächen im Bau, die im Jahr 2019 fertig gestellt werden, ein Großteil bereits Mieter gefunden hat, dürfte der Leerstand im kommenden Jahr weiter sinken. Damit ist der Grundstein für die weitere Mietentwicklung gelegt. Aufgrund der attraktiven Rahmenbedingungen dürfte die Bautätigkeit weiter anziehen, auch wenn sich die Grundstückssuche immer schwieriger gestaltet. Das Zusammenspiel von Nachfrage und der Restriktionen auf der Angebotsseite ermöglicht kaum eine zuverlässige Prognose des Flächenumsatzes, aus heutiger Sicht sollte jedoch aufgrund des außerordentlichen Nachfragedrucks ein erneutes Überschreiten der 800.000-m²-Marke möglich sein.

HÖCHSTMieten NACH LAGEN IN BERLIN



TREND WICHTIGER MARKTINDIKATOREN IN BERLIN

Flächenumsatz	➔
Leerstand	➘
Flächen im Bau (gesamt)	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	➘
Höchstmietpreis	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

KENNZAHLEN BERLIN

Mietpreise (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)				Flächen im Bau (m²)			Flächenangebot (m²)					
Höchstpreis*	Durchschnitt		gesamt	modern	normal	unsaniert	fertig	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert				
1	2	3	4=(5+7+8)	5	6 davon Erstbezug	7	8	9	10 ab 2020	11=(9+10)	12	13=(4+12)	14		
1 Topcity															
1.1	Topcity West	36,00	26,50	42.000	8.000	2.000	0	6.000	0	8.500	30.000	38.500	22.500	30.500	75.500
1.2	Topcity Ost	35,00	28,80	45.000	13.000	12.000	0	1.000	0	5.500	0	5.500	0	13.000	10.000
1.3	Potsdamer /Leipziger Platz	34,00	27,10	28.000	7.000	4.000	0	3.000	0	0	7.000	7.000	7.000	14.000	0
2 City															
2.1	Hauptbahnhof	32,00	29,40	46.000	0	0	0	0	0	50.000	30.000	80.000	22.000	22.000	182.900
2.2	Regierungsviertel	27,00	21,60	7.000	1.500	0	0	1.500	0	0	0	0	0	1.500	8.100
2.3	Hackescher Markt	28,00	25,30	19.000	500	0	0	500	0	3.000	47.500	50.500	43.000	43.500	8.500
2.4	Checkpoint Charlie/ Spittelmarkt	27,00	24,90	39.000	14.000	11.000	0	3.000	0	22.000	50.000	72.000	7.500	21.500	12.000
2.5	Mitte	29,00	27,50	36.000	6.000	2.000	0	4.000	0	33.000	0	33.000	0	6.000	286.000
2.6	Charlottenburg	27,00	20,60	64.000	11.000	5.500	0	5.500	0	6.000	62.000	68.000	61.000	72.000	96.300
2.7	Tiergarten	27,00	22,50	48.000	6.000	1.000	0	5.000	0	17.000	16.500	33.500	15.000	21.000	89.400
2.8	Wilmerdorf/Schöneberg	25,00	20,10	55.000	15.500	3.500	0	6.000	6.000	9.000	75.000	84.000	30.000	45.500	217.500
3 Cityrand															
3.1	Mediaspree	31,00	29,90	28.000	1.500	0	0	1.500	0	43.500	90.000	133.500	23.000	24.500	239.200
3.2	Kreuzberg /Friedrichshain	28,00	22,40	86.000	9.000	1.000	0	8.000	0	12.500	127.000	139.500	93.500	102.500	389.400
3.3	Wedding /Prenzlauer Berg	28,00	24,00	71.000	9.000	1.500	1.500	7.500	0	8.500	24.500	33.000	19.500	28.500	170.800
3.4	Tempelhof /Neukölln /Steglitz	22,00	16,80	79.000	20.000	5.500	0	14.500	0	23.500	8.500	32.000	19.500	39.500	100.500
4 Nebenlagen															
4.1	Adlershof	16,50	14,30	28.000	10.000	4.500	4.500	5.500	0	20.500	29.500	50.000	33.000	43.000	232.300
4.2	Flughafen	16,00	12,50	0	2.000	0	0	2.000	0	0	11.500	11.500	11.500	13.500	117.000
4.3	Tegel /Reinickendorf	14,50	12,00	37.000	10.000	7.500	0	2.500	0	10.500	0	10.500	0	10.000	12.000
4.4	Lichtenberg /Marzahn	13,00	11,70	16.000	33.000	12.000	0	21.000	0	0	0	0	0	33.000	191.000
4.5	Übriges Stadtgebiet	14,50	13,30	57.000	150.000	8.000	0	142.000	0	0	0	0	0	150.000	222.600
Total				831.000	327.000	81.000	6.000	240.000	6.000	273.000	609.000	882.000	408.000	735.000	2.661.000

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

DÜSSELDORF

► UMSATZ STABIL AUF HOHEM NIVEAU

Der Düsseldorfer Büromarkt überzeugte 2018 mit einem sehr stabilen Ergebnis und verfehlt den Vorjahreswert mit einem Flächenumsatz von 338.000 m² nur um Haaresbreite (-1%). Gegenüber dem 10-jährigen Durchschnitt steht jedoch eine Steigerung um 6% zu Buche. Ein sehr ähnliches Bild zeigt sich auf dem Gesamtmarkt, der neben dem Stadtgebiet auch die peripheren Bürolagen umfasst: Hier wurde wie schon 2017 ein Gesamtumsatz von 379.000 m² registriert, ein Plus von gut 3% im Vergleich zum langjährigen Mittel. Für die bemerkenswerte Stabilität des Düsseldorfer Büromarkts spricht auch, dass sich der Gesamtumsatz relativ gleichmäßig auf die einzelnen Quartale verteilt. Und auch hinsichtlich der Vertragsgrößen spielt sich das meiste im Mittelfeld ab, lediglich der für die Stadt außergewöhnlich große Vertragsabschluss von Deloitte über 35.500 m² im Teilmarkt Derendorf sticht hervor.

► DERENDORF STÄRKSTER TEILMARKT

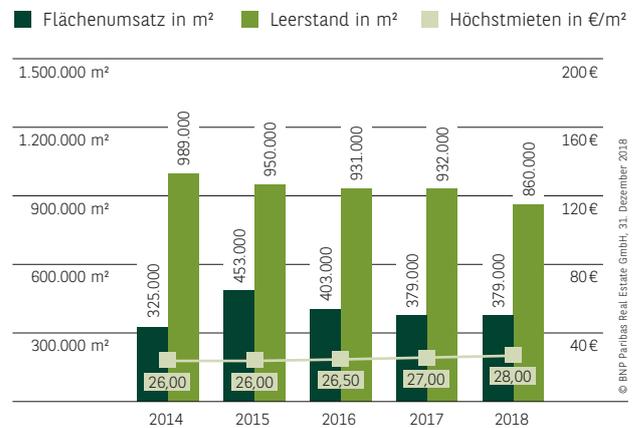
Bezüglich der Umsatzverteilung nach Teilmärkten hat sich 2018 ein Wechsel an der Spitze ergeben. Die im Vorjahr führende Büromarktzone Seestern tritt aufgrund ausbleibender Großabschlüsse mit einem Ergebnis von knapp 33.600 m² ins zweite Glied zurück und macht Platz für den neuen Spitzenreiter Derendorf, der vor allem dank des Deloitte-Abschlusses ein Ergebnis von 50.400 m² erreicht. Dank zahlreicher kleiner Abschlüsse kommt der Teilmarkt Innenstadt auf Platz zwei (44.000 m²), gefolgt von Düsseldorf Nord (35.500 m²). Grundsätzlich haben die City und die zentrumsnahen Bürozentren ihre starke Position in den letzten drei Jahren nicht nur gehalten, sondern sogar noch leicht ausgebaut. An der prinzipiellen Verteilung des Umsatzes hat sich aber wenig geändert, was auch durch den Anteil der Peripherie (11%) unterstrichen wird, der sich in etwa auf dem Niveau des langjährigen Schnitts bewegt.

► VIELE ABSCHLÜSSE IM MITTLEREN SEGMENT

Bei der Umsatzverteilung nach Vertragsgrößen fällt auf, dass sowohl die unteren als auch die oberen Größenklassen im Vergleich zum langfristigen Mittel relativ schwach vertreten sind. So tragen die Verträge unter 500 m² lediglich 20% zum Gesamtumsatz bei. Auch die Großabschlüsse über 5.000 m² sind mit knapp 19% deutlich unterrepräsentiert, was die geringe Abhängigkeit des Vermietungsmarkts von einigen wenigen Großabschlüssen unterstreicht. Die mittleren Größenklassen zwischen 500 und 5.000 m² wiederum kommen zusammen genommen auf einen Ergebnisanteil von 61%, was deutlich oberhalb des langfristigen Schnitts liegt.

ENTWICKLUNG FLÄCHENUMSATZ,

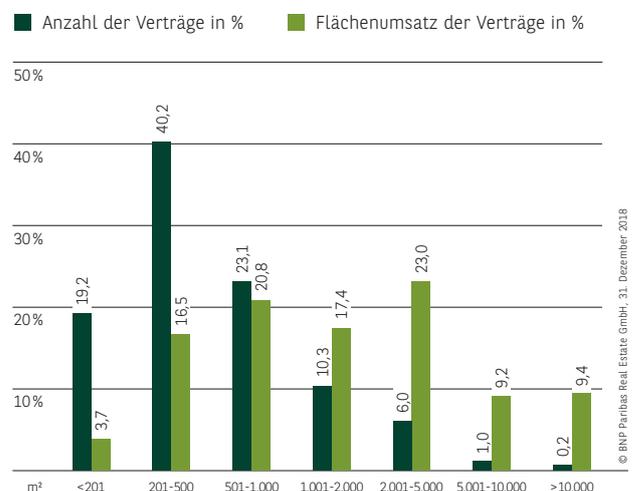
LEERSTAND UND HÖCHSTMIETEN IN DÜSSELDORF



BEDEUTENDE VERTRAGSABSCHLÜSSE IN DÜSSELDORF

BMZ	Unternehmen	m ²
2.5	Deloitte	35.500
5.1.1	Lowell Financial Services	9.200
3.1	NRW.Bank	7.700
2.3	IT.NRW	7.300
4.1	Oberfinanzdirektion	5.300
2.6	WTS	5.200
2.3	Regus/Spaces	5.000
4.3	SWD Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf	4.600
1.1	Regus/Spaces	4.100

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN DÜSSELDORF



➤ **BERATUNGSGESELLSCHAFTEN GEBEN DEN TON AN**

2018 ist in Düsseldorf das Jahr der Beratungsgesellschaften. Neben dem viel zitierten Deloitte-Abschluss kann die Branche auch den Vertragsabschluss von WTS über 5.200 m² im Teilmarkt Airport City vorweisen und kommt insgesamt auf einen Umsatzanteil von knapp 30 %. Einen zweistelligen Beitrag kann ansonsten nur die Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen vorweisen. Den dritten Platz teilen sich die IuK-Technologien sowie die Banken und Finanzdienstleister mit je 9 %. Letztere profitieren insbesondere von den Abschlüssen von Lowell Financial Services und der NRW.Bank über 9.200 bzw. 7.700 m². Mit einem Umsatzanteil von 5 % macht die Coworking-Branche auch in Düsseldorf immer mehr von sich reden. Dabei ist der Anbieter Regus/Spaces mit Abschlüssen über 5.000 m² im Teilmarkt Kennedydamm sowie 4.100 m² im CBD gleich zweifach in der Top 10-Liste der größten Verträge vertreten.

➤ **LEERSTANDSQUOTE UNTER 10 %**

Düsseldorf ist beim Abbau des Leerstands 2018 ein gutes Stück vorangekommen: Sowohl im Stadtgebiet als auch in der Peripherie reduzierten sich die frei stehenden Büroflächen spürbar. Insgesamt summiert sich das Volumen auf 860.000 m², was einem Rückgang um knapp 8 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Bezogen auf das gesamte Marktgebiet sank die Leerstandsquote um 0,9 Prozentpunkte auf 9,1 % und liegt damit zum ersten Mal seit 2002 wieder unter der 10 %-Marke. Im Stadtgebiet wird ein Rückgang der Leerstandsquote um 0,4 Prozentpunkte auf nunmehr 6,8 % vermeldet. Trotz einer deutlichen Verringerung im Vergleich zum Vorjahr stehen die meisten Flächen weiterhin in den Büromarktzonen Seestern (85.500 m²) und Düsseldorf Nord (75.200 m²) leer. Besonders erfreulich ist die Entwicklung im Teilmarkt Innenstadt, wo der Leerstand praktisch halbiert wurde und bei aktuell nur noch 34.000 m² liegt.

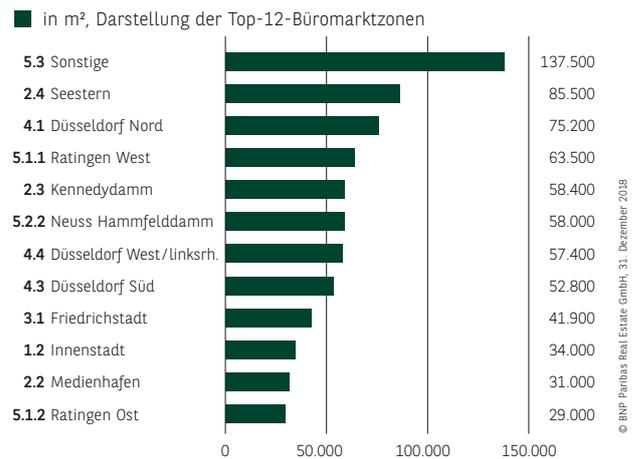
➤ **FLÄCHEN IM BAU RÜCKLÄUFIG**

Nachdem 2018 so viele Büroflächen fertig gestellt wurden wie seit 2009 nicht mehr (183.000 m²), ist das aktuelle Bauvolumen spürbar gesunken (-15 %). Insgesamt werden dem Düsseldorfer Büromarkt in den nächsten Jahren 165.000 m² Büroflächen zugeführt, wovon dem Markt jedoch nur noch 45.000 m² bzw. 27 % zu Verfügung stehen. Grundsätzlich konzentriert sich der Großteil der Bauaktivität auf die besonders nachgefragten Büromarktzonen Medienhafen (55.500 m²), Derendorf (45.000 m²) und CBD (25.000 m²), was eine zügige Absorption des zukünftigen Flächenangebots erwarten lässt.

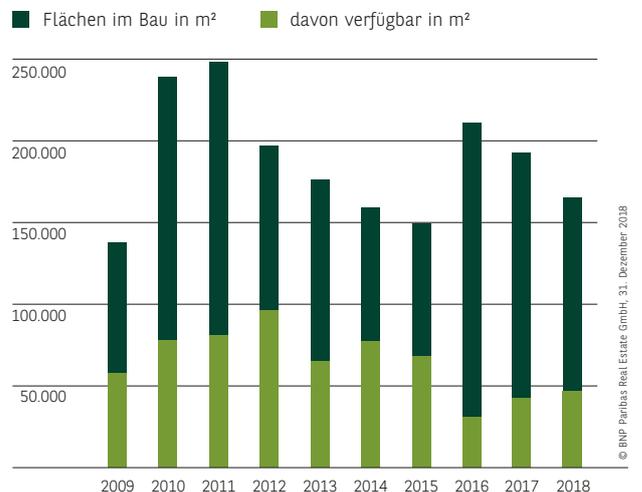
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN DÜSSELDORF



LEERSTAND NACH LAGEN IN DÜSSELDORF



FLÄCHEN IM BAU IN DÜSSELDORF



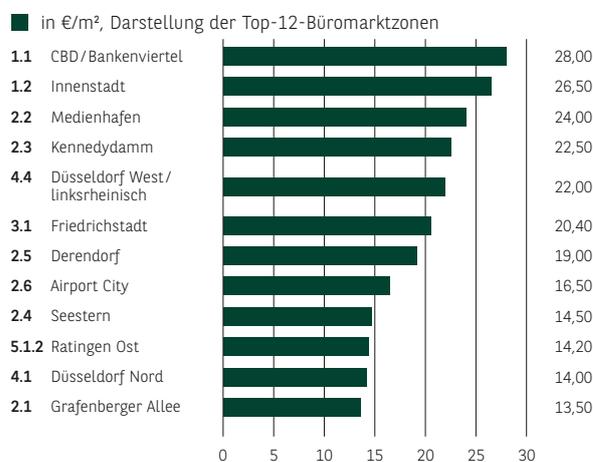
➤ KRÄFTIGES MIETWACHSTUM

Als Folge der konstant positiven Entwicklung des Düsseldorfer Büromarkts hat die Spitzenmiete zum Jahresende um 1 €/m² bzw. knapp 4 % zugelegt und beträgt jetzt 28 €/m². Sie wird nach wie vor für Premium-Objekte im CBD erzielt. Hierbei ist anzumerken, dass sich der Preisauftrieb in der Rheinmetropole im Vergleich zu den übrigen großen Bürostandorten eher moderat gestaltet. In einzelnen Büromarktzonen ist jedoch, insbesondere bedingt durch vereinzelte Neubautwicklungen, ein steiler Anstieg der Top-Mieten zu beobachten, so etwa in der Innenstadt, wo jetzt 26,50 €/m² aufgerufen werden (+3 €/m²). Auch in der Friedrichstadt müssen Büromieter deutlich tiefer in die Tasche greifen (20,40 €/m², +3,40 €/m²). Darüber hinaus stieg auch die Durchschnittsmiete kräftig an und liegt jetzt bei 15,50 €/m² (+4 %), was als Zeichen für die gute Verfassung des Düsseldorfer Büromarkts in der Breite verstanden werden kann.

➤ PERSPEKTIVEN

Entgegen dem Bundestrend konnte Düsseldorf beim Flächenumsatz das Vorjahresniveau halten, was in Verbindung mit dem weiterhin robusten gesamtwirtschaftlichen Umfeld für das Jahr 2019 auf ein solides Resultat im Bereich von 400.000 m² hoffen lässt. Ein höheres Ergebnis ist ebenfalls nicht ausgeschlossen, sofern etwas mehr großvolumige Mietverträge über 10.000 m² abgeschlossen werden. Auf der Angebotsseite wird mit einer weiteren, wenn auch moderaten Reduzierung des Leerstands gerechnet; insbesondere bei den modernen Flächen besteht hierfür durchaus Raum. Aufgrund der zwischenzeitlich stark gestiegenen Baukosten und Grundstückspreise werden sowohl die Spitzen- als auch Durchschnittsmiete weiter zulegen, da nur so wirtschaftlich tragfähige Neubaufächen geschaffen werden können.

HÖCHSTMieten NACH LAGEN IN DÜSSELDORF



TREND WICHTIGER MARKTINDIKATOREN IN DÜSSELDORF

Flächenumsatz	➔
Leerstand	↘
Flächen im Bau (gesamt)	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	↘
Höchstmietpreis	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

KENNZAHLEN DÜSSELDORF

Mietpreise (€/m²)		Flächenumsatz (m²)		Leerstand (m²)				Flächen im Bau (m²)				Flächenangebot (m²)			
Höchstpreis*	Durchschnitt		gesamt	modern	normal	unsaniert	fertig	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert				
1	2	3	4=(5+7+8)	5	davon Erstbezug 6	7	8	9	10	11=(9+10)	12	13=(4+12)	14		
		2018	gesamt	gesamt		gesamt		2019	ab 2020						
1	City														
1.1	CBD / Bankenviertel	28,00	23,50	31.300	25.500	11.500	0	14.000	0	25.000	0	25.000	8.000	33.500	4.000
1.2	Innenstadt	26,50	17,10	44.000	34.000	4.000	0	30.000	0	0	0	0	0	34.000	5.000
2	Bürozentren														
2.1	Grafenberger Allee	13,50	12,00	15.000	20.300	11.600	0	8.700	0	0	0	0	0	20.300	0
2.2	Medienhafen	24,00	19,00	27.000	31.000	23.500	0	7.500	0	34.500	21.000	55.500	22.000	53.000	12.000
2.3	Kennedydamm	22,50	18,50	34.400	58.400	41.200	3.500	17.200	0	0	0	0	0	58.400	98.000
2.4	Seestern	14,50	12,50	33.600	85.500	29.500	0	55.500	500	0	0	0	0	85.500	0
2.5	Derendorf	19,00	17,50	50.400	20.000	6.000	0	14.000	0	10.000	35.000	45.000	500	20.500	13.500
2.6	Airport City	16,50	15,50	12.000	10.500	3.000	1.500	7.500	0	0	6.000	6.000	0	10.500	26.000
3	Cityrand														
3.1	Friedrichstadt	20,40	17,10	14.000	41.900	35.200	0	6.700	0	15.000	0	15.000	10.500	52.400	60.000
3.2	City Ost	13,50	11,50	5.100	9.000	0	0	9.000	0	0	0	0	0	9.000	21.500
4	Nebenlagen														
4.1	Düsseldorf Nord	14,00	12,00	35.500	75.200	30.000	0	45.200	0	7.500	0	7.500	4.000	79.200	26.000
4.2	Mörsenbroich / Zooviertel	13,50	11,00	3.200	23.500	3.500	0	17.000	3.000	0	11.000	11.000	0	23.500	63.000
4.3	Düsseldorf Süd	12,00	11,00	17.500	52.800	4.500	0	43.300	5.000	0	0	0	0	52.800	10.500
4.4	Düsseldorf West / linksrheinisch	22,00	14,50	15.000	57.400	9.500	0	46.400	1.500	0	0	0	0	57.400	81.500
Summe Düsseldorf				338.000	545.000	213.000	5.000	322.000	10.000	92.000	73.000	165.000	45.000	590.000	421.000
5	Peripherie														
5.1.1	Ratingen West	11,00	9,50	13.500	63.500	0	0	63.500	0	0	0	0	0	63.500	5.000
5.1.2	Ratingen Ost	14,20	13,50	8.000	29.000	11.000	3.000	18.000	0	0	0	0	0	29.000	45.000
5.2.1	Neuss	11,00	9,50	2.000	27.000	500	0	26.500	0	0	0	0	0	27.000	0
5.2.2	Neuss Hammfelddamm	11,00	9,00	13.000	58.000	20.000	0	38.000	0	0	0	0	0	58.000	0
5.3	Sonstige	13,00	11,00	4.500	137.500	14.500	4.000	123.000	0	0	0	0	0	137.500	0
Summe Peripherie				41.000	315.000	46.000	7.000	269.000	0	0	0	0	0	315.000	50.000
Total				379.000	860.000	259.000	12.000	591.000	10.000	92.000	73.000	165.000	45.000	905.000	471.000

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

➤ AUSSERORDENTLICH HOHES ERGEBNIS

Der Essener Büromarkt hat sich 2018 erneut sehr dynamisch gezeigt und einen hervorragenden Flächenumsatz erzielt, der mit 152.000 m² nur knapp unter dem Rekordergebnis aus 2007 liegt. Sowohl das Vorjahresresultat (+23 %) als auch der zehnjährige Durchschnitt (+34 %) wurden sehr deutlich übertroffen. Insbesondere im ersten und vierten Quartal wurden mit jeweils rund 50.000 m² stark überdurchschnittliche Umsätze registriert. Zurückzuführen ist das gute Resultat zum einen auf einen insgesamt sehr lebhaften Markt, der erneut von einer hohen Anzahl an Vertragsabschlüssen profitiert, zum anderen aber auch auf einige Großabschlüsse. Dazu zählen die Anmietungen des Landes NRW für ein Polizeipräsidium mit 26.800 m² in der Büromarktzone Rüttenscheid/Bredeneu sowie von Aldi mit 11.500 m² im Südostviertel.

➤ RÜTTENSCHIED/BREDENEY BESONDERS UMSATZSTARK

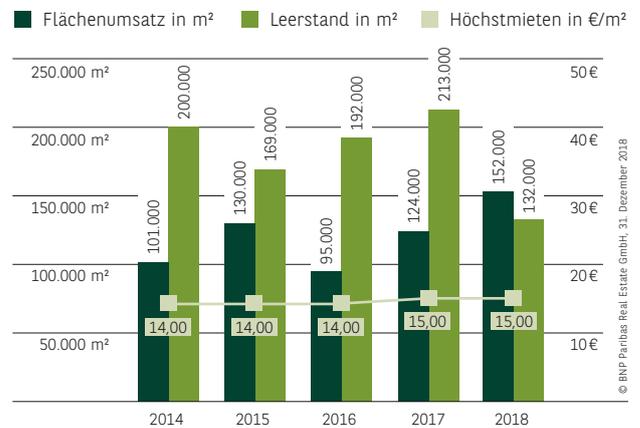
Bei der Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Teilmärkte setzt sich die Cityrandlage Rüttenscheid/Bredeneu mit 61.700 m² eindrucksvoll an die Spitze. Besonders bemerkenswert ist, dass sie sich den ersten Platz auch ohne den Abschluss für das Polizeipräsidium gesichert hätte und gegenüber dem Vorjahr wieder erheblich zugelegt hat. Erst mit deutlichem Abstand folgt der Citykern mit 24.600 m² auf dem zweiten Rang und obwohl er sich damit um fast 50 % steigert, ist dies im langjährigen Vergleich trotzdem nur ein leicht unterdurchschnittliches Ergebnis. Auf dem dritten Platz landet die Büromarktzone Südviertel, die unter anderem vom Vertrag der 11880 Solutions AG (5.500 m²) profitiert. Insgesamt kann beobachtet werden, dass einige Teilmärkte durch das spürbar geringer werdende Flächenangebot in den zentralen Lagen stärker nachgefragt werden.

➤ HOHE NACHFRAGE IN ALLEN GRÖSSENKLASSEN

Die Größenklassenverteilung zeigt, dass nahezu alle Segmente von der hohen Nachfrage profitieren konnten. Lediglich zwischen 5.000 und 10.000 m² wurde mit knapp 4 % deutlich weniger Fläche umgesetzt als im langjährigen Mittel. Verträge zwischen 2.000 und 5.000 m² steuern mit rund 28 % den Löwenanteil zum Umsatz bei und erzielen absolut einen doppelt so hohen Umsatz wie im zehnjährigen Durchschnitt. Allein durch die zwei genannten Großverträge folgen Flächen über 10.000 m² mit einem Beitrag von gut einem Viertel und erreichen damit den gleichen Anteil wie im Vorjahr. Darüber hinaus zeichnen die drei Klassen von 200 bis 2.000 m² für jeweils 13 % bzw. 14 % verantwortlich.

ENTWICKLUNG FLÄCHENUMSATZ,

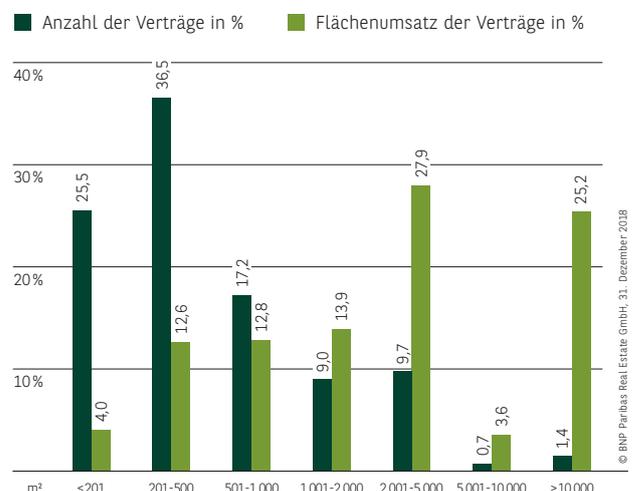
LEERSTAND UND HÖCHSTMIETEN IN ESSEN



BEDEUTENDE VERTRAGSABSCHLÜSSE IN ESSEN

BMZ	Unternehmen	m ²
2.5	Land NRW (Polizei)	26.800
2.4	Aldi	11.500
2.3	11880 Solutions	5.500
2.1	Weststadt Akademie	4.700
1.1	FedEx Express Germany	4.200
1.1	Stadt Essen	3.800
3.1	Stadt Essen	3.300
3.1	European Homecare	3.200
2.5	Innogy	2.700

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN ESSEN



➤ **ÖFFENTLICHE VERWALTUNG SCHIEBT SICH AN SPITZE**

Durch den Großvertrag für das Polizeipräsidium erzielt die öffentliche Verwaltung ein überdurchschnittliches Ergebnis und führt die Branchenverteilung mit großem Abstand an (knapp 24 %). Auf dem zweiten Platz folgen die sonstigen Dienstleistungen, die, unterstützt durch zahlreiche Verträge, auf knapp 17 % kommen. Die noch im Vorjahr führenden Verwaltungen von Industrieunternehmen werden auf den dritten Rang verwiesen und erzielen mit 13 % einen im langfristigen Vergleich niedrigen Wert. Handelsunternehmen legen durch den Abschluss von Aldi erheblich zu und kommen auf knapp 10 %. Beratungsgesellschaften sowie Informations- und Kommunikationstechnologien folgen mit jeweils rund 9 %. Alle übrigen Branchen steuern weniger als 5 % zum Flächenumsatz bei.

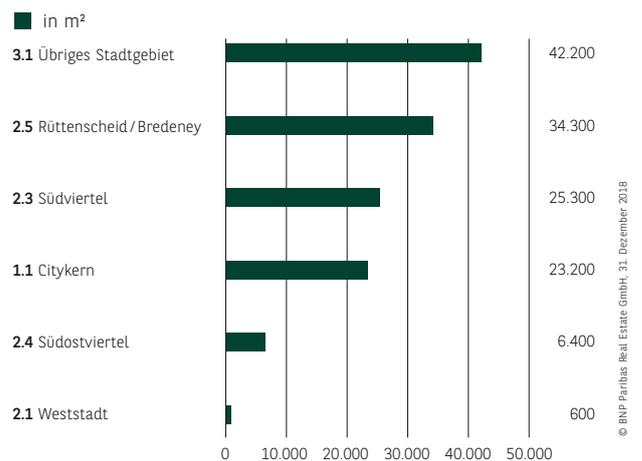
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN ESSEN



➤ **LEERSTAND SPÜRBAR GESUNKEN**

Im Zuge der hohen Nachfrage wurde der Leerstand in den vergangenen zwölf Monaten erheblich abgebaut. Mit aktuell 132.000 m² ist er insgesamt um 38 % gesunken. Dabei erfolgte die Reduzierung über das gesamte Marktgebiet in mehr oder weniger großem Umfang. Das am meisten nachgefragte Segment der modern ausgestatteten Flächen hat im Jahresvergleich um gut 12 % auf 50.000 m² nachgegeben. In den in der Regel auch umsatzstarken Büromarktzonen Rüttenscheid/Bredeney (34.300 m²), Südviertel (25.300 m²) und Citykern (23.200 m²) ist das umfangreichste Angebot an kurzfristig verfügbaren Flächen zu finden. Dabei weisen Rüttenscheid/Bredeney (19.800 m²) und das Südviertel (17.500 m²) das höchste Volumen an modernen Flächen auf. Die Leerstandsquote ist mit aktuell 4,2 % nach längerer Zeit wieder unter die 5 %-Marke gerutscht.

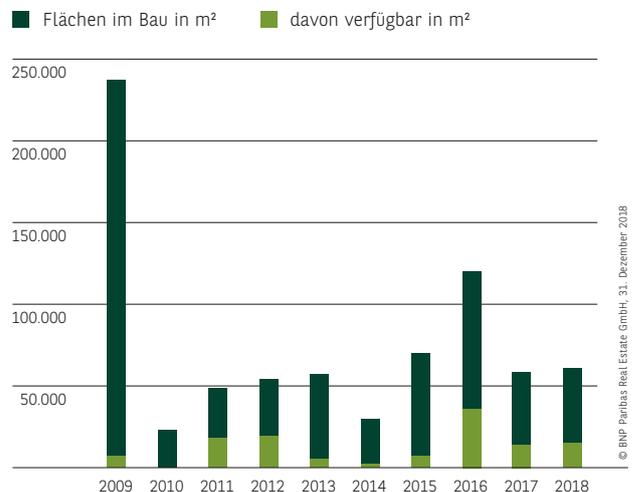
LEERSTAND NACH LAGEN IN ESSEN



➤ **FLÄCHEN IM BAU KAUM VERÄNDERT**

Das Bauvolumen hat sich im Jahresvergleich um gut 5 % auf 61.000 m² erhöht, wobei verschiedene Baustarts umfangreiche Fertigstellungen ausgleichen. Drei Viertel der Flächen verteilen sich dabei auf das übrige Stadtgebiet. Der überwiegende Teil dieser Flächen wird für Eigennutzer errichtet bzw. ist schon vermietet, sodass dem Markt davon lediglich noch 9.600 m² zur Verfügung stehen. Darüber hinaus werden im Citykern 8.800 m² gebaut, wovon noch mehr als 4.000 m² einen Nutzer suchen. In den Büromarktzonen des Cityrands besteht eine relativ geringe Bautätigkeit, wodurch hier lediglich 800 m² im Südviertel zur Vermietung anstehen. Das insgesamt verfügbare Flächenangebot (Leerstand plus verfügbare Flächen im Bau) ist im Vorjahresvergleich um gut 35 % auf 147.000 m² gesunken.

FLÄCHEN IM BAU IN ESSEN



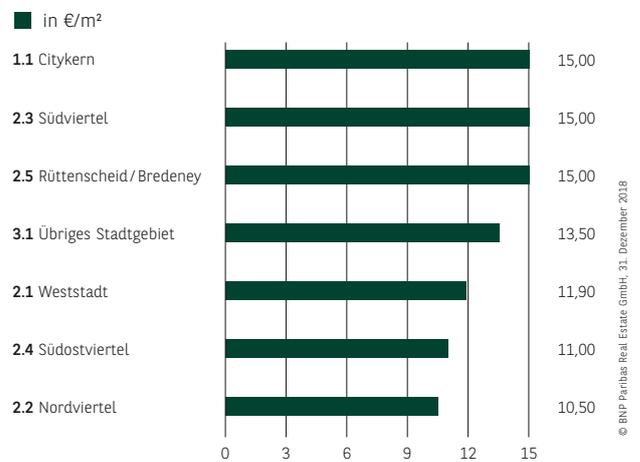
➤ SPITZENMIETE UNVERÄNDERT

Die Höchstmiete des Gesamtmarkts hat sich in den vergangenen zwölf Monaten nicht verändert und liegt konstant bei 15 €/m². Während sie 2017 nur in der Büromarktzone Südviertel für moderne Flächen erzielt wurde, hat sie im Jahresverlauf auch in den Teilmärkten Citykern (+3 %) und Rüttenscheid/Bredeney (+11 %) auf die gleiche Höhe zugelegt. Die übrigen Lagen haben sich auf ihrem erreichten Niveau stabilisiert. Insgesamt ist jedoch ein leichtes Anziehen der Mietpreise zu beobachten, was sich in einer um 2 % gestiegenen Durchschnittsmiete für den Gesamtmarkt widerspiegelt. Sie liegt nunmehr bei 11 €/m². Insbesondere im Südviertel hat die mittlere Miete im Vergleich zum Vorjahr spürbar zugelegt und beträgt zum Jahresende 13,60 €/m² (+23 %). Darüber hinaus ist sie auch im Citykern um beachtliche 13 % auf 12 €/m² gestiegen.

➤ PERSPEKTIVEN

Der Essener Büromarkt blickt auf ein sehr erfolgreiches Jahr zurück, in dem die hohe Nachfrage zu einem außerordentlich guten Flächenumsatz geführt hat. Für 2019 bleiben die Vorzeichen insgesamt positiv, sodass erneut mit einem überdurchschnittlichen Ergebnis gerechnet werden kann. Ein Umsatz in der aktuellen Größenordnung wird jedoch nur mit der Unterstützung von entsprechenden Großabschlüssen wiederholbar sein. Auf der Angebotsseite dürfte sich das Gesamtvolumen der Flächen im Bau nicht wesentlich ändern, wobei die noch verfügbaren Flächen voraussichtlich weiter abgebaut werden. Daher ist davon auszugehen, dass sich die Reduzierung des Leerstands fortsetzt. Vor diesem Hintergrund erscheint es als durchaus realistisch, dass die Spitzenmiete im Jahresverlauf ansteigen wird.

HÖCHSTMIETEN NACH LAGEN IN ESSEN



TREND WICHTIGER MARKTINDIKATOREN IN ESSEN

Flächenumsatz	↘
Leerstand	↘
Flächen im Bau (gesamt)	→
Flächen im Bau (verfügbar)	↘
Höchstmietpreis	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

KENNZAHLEN ESSEN

Mietpreise (€/m²)		Flächenumsatz (m²)		Leerstand (m²)				Flächen im Bau (m²)			Flächenangebot (m²)				
Höchstpreis*	Durchschnitt		gesamt	modern	normal	unsaniert	fertig	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert				
1	2	2018	4=(5+7+8)	5	6	7	8	9	10	11=(9+10)	12	13=(4+12)	14		
davon Erstbezug															
		2019					2019	ab 2020							
1	City														
1.1	Citykern	15,00	12,00	24.600	23.200	6.900	0	13.900	2.400	5.500	3.300	8.800	5.200	28.400	49.000
2	Cityrand														
2.1	Weststadt	11,90	9,80	7.100	600	600	0	0	0	0	0	0	0	600	95.000
2.2	Nordviertel	10,50	9,70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3	Südviertel	15,00	13,60	16.300	25.300	17.500	0	7.800	0	800	0	800	800	26.100	103.800
2.4	Südostviertel	11,00	9,50	13.200	6.400	900	0	5.500	0	5.000	0	5.000	0	6.400	0
2.5	Rüttenscheid / Bredeney	15,00	11,00	61.700	34.300	19.800	0	14.400	100	0	0	0	0	34.300	0
3	Nebenlagen														
3.1	Übriges Stadtgebiet	13,50	10,20	29.100	42.200	4.300	0	34.400	3.500	18.700	27.700	46.400	9.000	51.200	25.200
Total				152.000	132.000	50.000	0	76.000	6.000	30.000	31.000	61.000	15.000	147.000	273.000

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

FRANKFURT

➤ ZWEITBESTER UMSATZ DER LETZTEN 15 JAHRE

Der Frankfurter Büromarkt befindet sich weiter im Aufwind. Mit einem Flächenumsatz von 678.000 m² wurde das zweitbeste Ergebnis der letzten 15 Jahre erzielt, auch wenn das außergewöhnliche Vorjahresresultat erwartungsgemäß nicht ganz wieder erreicht wurde (-15%). Im engeren Marktgebiet (gif) wurde ein Umsatz von 631.000 m² erfasst, was einem Rückgang um gut 10 % entspricht. Wie dynamisch die Nachfrage war, zeigt sich vor allem daran, dass der zehnjährige Durchschnitt um stolze 25 % übertroffen wurde. Im bundesweiten Vergleich reiht sich Frankfurt damit hinter München und Berlin auf Rang drei ein. Im Gegensatz zu 2017 wurde der sehr gute Flächenumsatz ohne eine überproportional hohe Beteiligung von Großabschlüssen realisiert, womit die breite Nachfragebasis unterstrichen wird. Zu den bedeutendsten Verträgen gehören u. a. ein Abschluss der Commerzbank in der City West über 38.500 m², der Frankfurter Allgemeinen Zeitung im Europaviertel über 24.000 m² sowie von Siemens im Flughafenumfeld (20.000 m²).

➤ AUSGEGLICHENE VERTEILUNG ÜBER DAS MARKTGEBIET

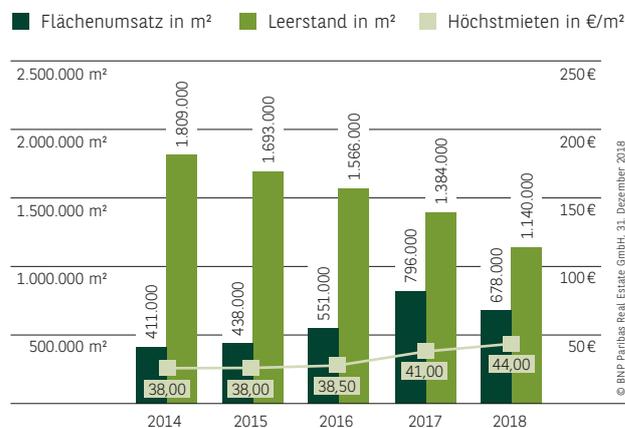
Insgesamt zeigt die Verteilung des Umsatzes ein gewohntes Bild. Mit einem Anteil von 45 % tragen die Citylagen erneut am meisten zum Ergebnis bei, wobei die Zone Innenstadt heraussticht, die auf knapp 146.000 m² (22 %) kommt. Hierzu haben auch einige Großabschlüsse beigetragen, wie z. B. der bereits erwähnte von der FAZ sowie ein Abschluss über 15.800 m² von Deloitte. Im Vergleich zum Vorjahr fällt die Dominanz der Cityzonen aber etwas geringer aus. Größere Verträge haben auch die relativ hohen Anteile in der City West (9 %) sowie Niederrad (8 %) beflügelt. Grundsätzlich ist aber eine ziemlich ausgeglichene Umsatzverteilung zu beobachten, die sich nicht zuletzt an der Verfügbarkeit moderner Flächen orientiert.

➤ NACHFRAGE FÜR ALLE GRÖSSENKLASSEN

Auffällig und erfreulich ist die im langjährigen Vergleich sehr homogene Beteiligung nahezu aller Größenklassen. Die Anteile der Gruppen zwischen 200 bis zu über 10.000 m² weisen alle Umsatzbeiträge zwischen 12 und maximal 20 % auf. Dies kann als Indiz für die breite und stabile Nachfragebasis interpretiert werden, von der alle Marktsegmente profitieren. Unterstützt wird diese Aussage durch den im langjährigen Schnitt relativ niedrigen Anteil der Großabschlüsse über 5.000 m², der nur bei rund 35 % und damit zehn Prozentpunkte unter dem langfristigen Mittel liegt. Auf kleine Verträge bis 200 m² entfallen darüber hinaus gut 3 % des Resultats.

ENTWICKLUNG FLÄCHENUMSATZ,

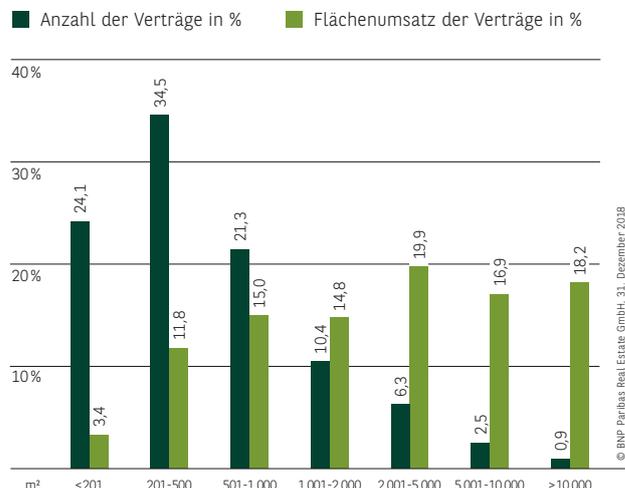
LEERSTAND UND HÖCHSTMIETEN IN FRANKFURT



BEDEUTENDE VERTRAGSABSCHLÜSSE IN FRANKFURT

BMZ	Unternehmen	m ²
2.3	Commerzbank	38.500
1.3	Frankfurter Allgemeine Zeitung	24.000
4.7	Siemens	20.000
1.3	Deloitte & Touche	15.800
4.4	Nintendo of Europe	14.900
2.2	B. Metzler seel. Sohn & Co.	12.100
1.1	Regus Management	9.200
4.6	Continental Teves	9.100
4.1	Bundesrepublik Deutschland Finanzagentur	8.300

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN FRANKFURT



➤ MEHRERE BRANCHEN MIT HÖHEREN ANTEILEN

Nach wie vor sind zahlreiche Branchen nennenswert am Umsatz beteiligt, was für eine dynamische Entwicklung auf breiter Front spricht. Angeführt wird das Führungstrio mit zweistelligen Anteilen von den Banken und Finanzdienstleistern, die auf 18,5 % kommen und damit auf einem vergleichbaren Niveau liegen wie schon in den letzten drei Jahren. An Position zwei folgen die traditionell starken Beratungsgesellschaften, die sich mit gut 13 % hauchdünn vor den Verwaltungen von Industrieunternehmen platzieren, welche ebenfalls knapp 13 % beisteuern. Auf fast 10 % beläuft sich der Anteil der IKT-Technologien. Darüber hinaus erreichen Coworking-Anbieter und die öffentliche Verwaltung noch jeweils knapp 9 %. Vor allem die dynamisch wachsende Coworking-Branche gewinnt zunehmend an Bedeutung.

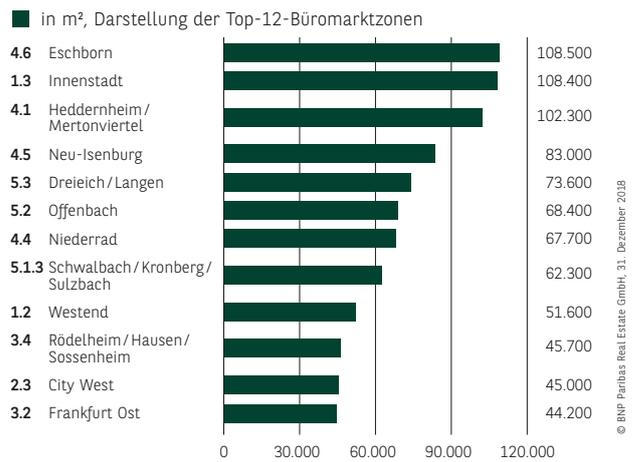
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN FRANKFURT



➤ LEERSTAND HAT WEITER ABGENOMMEN

Der Leerstand hat sich weiter spürbar reduziert. Mit 1,14 Mio. m² liegt er knapp 18 % niedriger als noch vor einem Jahr. Noch stärker fiel der Rückgang der Leerstände mit moderner Flächenqualität aus, die nur noch 497.000 m² betragen (-27 %). Nur knapp 44 % des Gesamtvolumens verfügt damit über eine von den Mietern präferierte Ausstattung. Daraus resultierend ist die Leerstandsquote weiter gesunken und liegt im Gesamtmarkt bei 7,4 %, im engeren Marktgebiet (gif) bei 7,2 %. Damit weist der Frankfurter Markt sowohl absolut als auch relativ das niedrigste Leerstandsniveau seit 2002 auf. Betrachtet man nur den CBD, also die Büromarktzonen mit der tendenziell höchsten Nachfrage, liegt die Leerstandsrate sogar bei nur 4,4 %. Da ein Großteil davon auf nur wenige Objekte entfällt, zeigt sich, dass das Flächenangebot im Kerngebiet des Marktes sehr begrenzt ist.

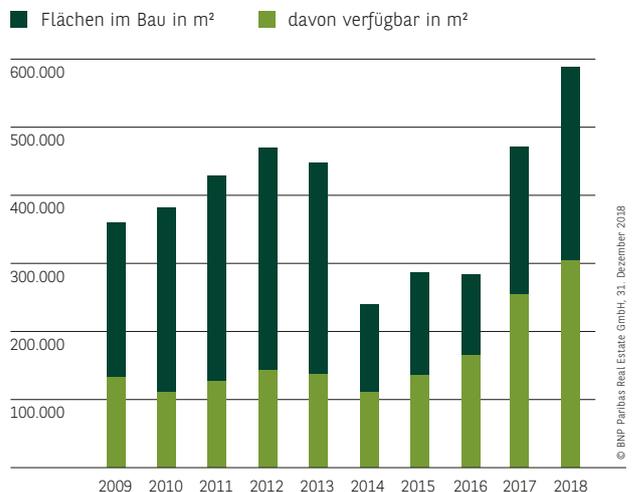
LEERSTAND NACH LAGEN IN FRANKFURT



➤ FLÄCHEN IM BAU NÄHERN SICH HÖCHSTSTÄNDEN

Wie auch in anderen Städten hat die Bautätigkeit auf das rückläufige Angebot reagiert und spürbar angezogen. Mit 589.000 m² befinden sich 24,5 % mehr Flächen im Bau als vor einem Jahr. Auch die hiervon dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehenden Flächen haben um knapp 21 % auf 305.000 m² zugelegt und machen gut die Hälfte des Gesamtvolumens aus. Damit hat die Bautätigkeit ein Niveau erreicht, das nicht mehr weit von den Höchstständen am Anfang des Jahrtausends entfernt ist. Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass rund 75 % der noch verfügbaren Neubauf Flächen in den zentralen Citylagen errichtet werden, also den Zonen, die am meisten nachgefragt werden und das aktuelle Angebot an modernen Flächen nicht ausreicht, um die Nachfrage vollständig zu bedienen.

FLÄCHEN IM BAU IN FRANKFURT



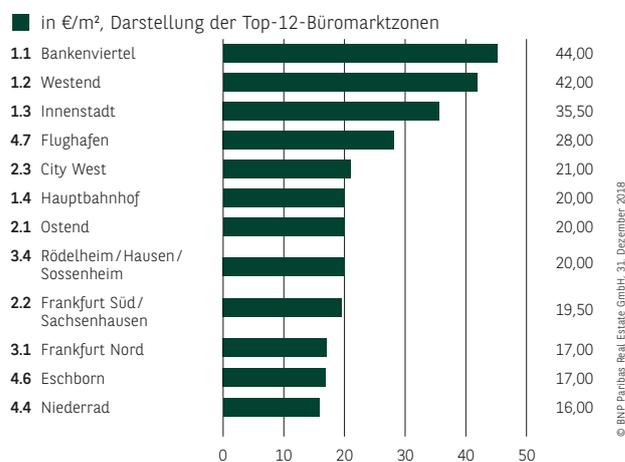
WEITER GESTIEGENE MIETPREISNIVEAUS

Die sehr gute Nachfrage der letzten Jahre, in Verbindung mit einem spürbar geringeren Angebot, hat die Mietpreise steigen lassen. Dieser Trend hat sich auch 2018 fortgesetzt. Die Spitzenmiete hat in den vergangenen zwölf Monaten um gut 7 % auf 44 €/m² angezogen und erreicht damit den höchsten Wert seit 2001. Von den damals erzielten Höchstmieten von fast 54 €/m² ist man aber noch weit entfernt. Auch die Durchschnittsmiete hat auf über 18,30 €/m² (+3 %) zugelegt, wobei dieser Anstieg mit großer Sicherheit höher ausgefallen wäre, wenn mehr hochwertige und moderne Flächen zur Verfügung gestanden hätten. Auch 2019 werden die Mieten vor dem Hintergrund der absehbaren Nachfrageentwicklung weiter steigen. Hierfür spricht einerseits die Tatsache, dass der größere Teil der aktuellen Bauflächen erst ab 2020 fertiggestellt wird, andererseits aber auch die gestiegenen Grundstückspreise und vor allem Baukosten, die nur über höhere Mieten für moderne Neubauflächen kompensiert werden können.

PERSPEKTIVEN 2019

Zwar haben sich die Rahmenbedingungen in letzter Zeit etwas eingetrübt, aber auch die reduzierten BIP-Prognosen deuten immer noch auf ein im langfristigen Vergleich sehr solides Wachstum der deutschen Konjunktur hin. Vor diesem Hintergrund spricht vieles dafür, dass der seit drei Jahren zu beobachtende Aufwärtstrend des Frankfurter Büromarkts anhalten wird und auch 2019 ein Flächenumsatz zu erwarten ist, der deutlich über dem fünfjährigen Durchschnitt liegen dürfte. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die zukünftige Entwicklung aktuell in keiner anderen deutschen Stadt so schwierig vorherzusehen ist. Verantwortlich hierfür ist die Tatsache, dass die Auswirkungen eines möglichen unregelmäßigen Brexits für die Bankenmetropole auch positive Effekte haben könnte. Auch eine nochmals steigende Nachfrage ist demzufolge nicht ganz auszuschließen. Die Leerstände dürften vorerst noch weiter sinken, bevor dem Markt gegen Ende des Jahres aufgrund von Baufertigstellungen langsam wieder mehr modernes Angebot zugeführt werden wird.

HÖCHSTMieten NACH LAGEN IN FRANKFURT



TREND WICHTIGER MARKTINDIKATOREN IN FRANKFURT

Flächenumsatz	↗
Leerstand	↘
Flächen im Bau (gesamt)	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	↗
Höchstmietpreis	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

KENNZAHLEN FRANKFURT

Mietpreise (€/m²)		Flächenumsatz (m²)		Leerstand (m²)				Flächen im Bau (m²)				Flächenangebot (m²)			
Höchstpreis* Durchschnitt		2018	gesamt	modern	normal	unsaniert	fertig		gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert			
1	2		4=(5+7+8)	5	6	7	8	9	10	11=(9+10)	12	13=(4+12)	14		
				gesamt	davon Erstbezug	gesamt	2019		ab 2020						
1 City															
1.1	Bankenviertel	44,00	30,70	86.500	25.000	23.700	4.500	1.300	0	140.800	126.000	266.800	155.400	180.400	24.000
1.2	Westend	42,00	23,70	65.500	51.600	23.900	4.300	27.700	0	1.600	7.100	8.700	8.700	60.300	1.400
1.3	Innenstadt	35,50	19,50	145.900	108.400	53.500	9.400	54.900	0	24.500	78.100	102.600	61.300	169.700	156.200
1.4	Hauptbahnhof	20,00	16,30	9.900	6.000	400	0	5.600	0	1.500	50.000	51.500	1.500	7.500	0
2 Cityrand															
2.1	Ostend	20,00	15,10	20.000	29.900	13.400	300	15.900	600	21.200	0	21.200	7.300	37.200	64.300
2.2	Frankfurt Süd/Sachsenhausen	19,50	14,70	24.600	31.500	15.200	0	16.300	0	4.500	0	4.500	0	31.500	200
2.3	City West	21,00	16,50	62.100	45.000	42.100	3.400	2.900	0	0	0	0	0	45.000	0
3 Stadtrand															
3.1	Frankfurt Nord	17,00	14,30	2.100	2.800	0	0	2.800	0	0	0	0	0	2.800	0
3.2	Frankfurt Ost	12,00	9,50	11.800	44.200	20.700	1.000	20.300	3.200	0	0	0	0	44.200	0
3.3	Frankfurt West/Gallusviertel	14,50	12,50	10.300	29.100	0	0	25.900	3.200	1.400	0	1.400	1.400	30.500	36.900
3.4	Rödelheim/Hausen/Sossenheim	20,00	12,10	20.300	45.700	3.200	600	42.500	0	21.700	0	21.700	21.700	67.400	17.500
4 Nebenlagen															
4.1	Heddernheim/Mertonviertel	15,50	11,50	19.500	102.300	91.700	6.800	10.600	0	0	0	0	0	102.300	0
4.2	Nieder-Eschbach	11,00	9,00	8.000	43.800	15.400	0	28.400	0	0	0	0	0	43.800	9.600
4.3	Kaiserlei	16,00	11,70	13.000	29.800	19.000	3.200	10.800	0	0	8.000	8.000	0	29.800	111.000
4.4	Niederrad	16,00	13,20	55.000	67.700	31.900	6.400	35.800	0	6.100	5.000	11.100	0	67.700	143.800
4.5	Neu-Isenburg	13,00	10,30	18.000	83.000	38.000	3.000	45.000	0	13.000	0	13.000	8.000	91.000	34.000
4.6	Eschborn	17,00	12,00	34.500	108.500	10.400	0	98.100	0	12.000	24.000	36.000	28.900	137.400	104.600
4.7	Flughafen	28,00	21,60	42.000	41.700	26.500	11.100	15.200	0	5.700	9.800	15.500	10.800	52.500	104.500
Summe Frankfurt				649.000	896.000	429.000	54.000	460.000	7.000	254.000	308.000	562.000	305.000	1.201.000	808.000
5 Peripherie															
5.1	Vordertaunus														
5.1.1	Bad Homburg	16,00	11,90	4.800	25.200	9.500	0	15.700	0	23.400	0	23.400	0	25.200	33.700
5.1.2	Oberursel	11,00	9,60	2.400	14.500	800	0	13.700	0	0	0	0	0	14.500	90.500
5.1.3	Schwalbach/Kronberg/Sulzbach	13,00	11,90	5.600	62.300	23.300	0	39.000	0	0	0	0	0	62.300	111.700
5.2	Offenbach	15,00	13,50	11.400	68.400	33.800	1.000	32.600	2.000	3.600	0	3.600	0	68.400	54.200
5.3	Dreieich/Langen	12,50	8,20	4.800	73.600	600	0	73.000	0	0	0	0	0	73.600	195.900
Summe Peripherie				29.000	244.000	68.000	1.000	174.000	2.000	27.000	0	27.000	0	244.000	486.000
Total				678.000	1.140.000	497.000	55.000	634.000	9.000	281.000	308.000	589.000	305.000	1.445.000	1.294.000
Nachrichtlich: gjf-Marktgebiet				631.000	813.000	391.000	51.000	415.000	7.000	241.000	308.000	549.000	297.000	1.110.000	774.000

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

HAMBURG

HERVORRAGENDES ERGEBNIS IN DER HANSESTADT

Der Hamburger Büromarkt bleibt auch im letzten Quartal 2018 äußerst dynamisch, sodass sich der Flächenumsatz zum Jahresende auf rund 563.000 m² summiert. Zwar liegt das Resultat rund 8 % unter dem Rekordwert des Vorjahres, bewegt sich aber 11 % über dem langjährigen Durchschnitt und markiert das drittbeste Ergebnis aller Zeiten. Besonders die zweite Jahreshälfte verlief mit insgesamt 314.000 m² sehr lebhaft und profitierte von großflächigen Verträgen. Alleine vier der fünf größten Abschlüsse des Jahres entfielen auf die beiden letzten Quartale. Als nennenswerte Deals können der Eigennutzerabschluss der Beiersdorf AG mit rund 45.000 m² in der erweiterten Innenstadt oder auch der feststehende Umzug der Deutschen Postbank (13.800 m²) in das projektierte und gemischt genutzte Quartier Ipanema in der City Nord genannt werden. Jedoch ist das starke Jahresergebnis auch die Bilanz der guten konjunkturellen Rahmenbedingungen in der Hansestadt.

BELIEBTHEIT DER CITY IST UNGEBROCHEN

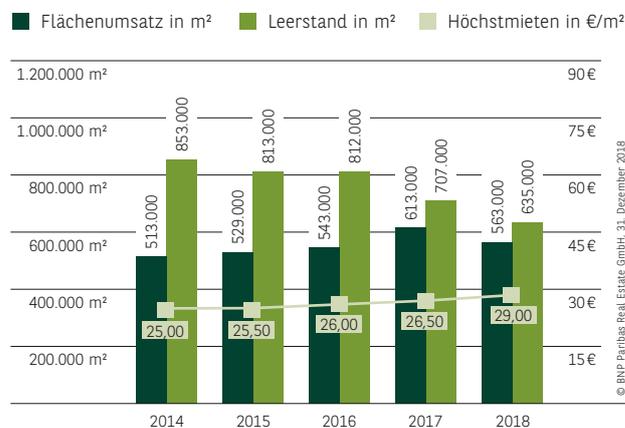
Bei der Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Büromarktzonen liegt in der Elbmetropole traditionell die City an der Spitze. Insbesondere die zahlreichen Abschlüsse im kleineren und mittleren Segment führten hier zu einem Umsatz von knapp 120.500 m², was einem Anteil von über 21 % entspricht. Neben den flächenmäßig weitläufigen Büromarktzonen des übrigen Stadtgebiets (107.500 m²) und der erweiterten Innenstadt (94.000 m²), zeigen sich die City Süd mit 78.000 m² (14 %) sowie die HafenCity mit 38.000 m² (7 %) als Aktivposten auf dem Hamburger Büromarkt. Besonders dynamisch präsentierte sich der Westliche Cityrand – St. Pauli, wo mit 10.000 m² rund dreimal so viel Fläche wie im Vorjahr umgesetzt wurde. Das Ergebnis verteilt sich dabei auf mehrere Vermietungen im kleineren und mittleren Segment.

FLÄCHEN IM MITTLEREN SEGMENT DOMINIEREN

Bei der Verteilung nach Größenklassen erreichen alle Kategorien einen ähnlichen Prozentanteil wie 2017, wobei wieder besonders Flächen im mittleren Segment gefragt waren. Auf die drei Größenklassen zwischen 500 und 5.000 m² entfallen rund 57 % des Flächenumsatzes. Diese breite Basis lässt auf ein lebhaftes Marktgeschehen und eine diversifizierte Nachfragestruktur schließen. Großabschlüsse büßen mit einem Anteil von 14 % etwa 3 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr ein.

ENTWICKLUNG FLÄCHENUMSATZ,

LEERSTAND UND HÖCHSTMIETEN IN HAMBURG



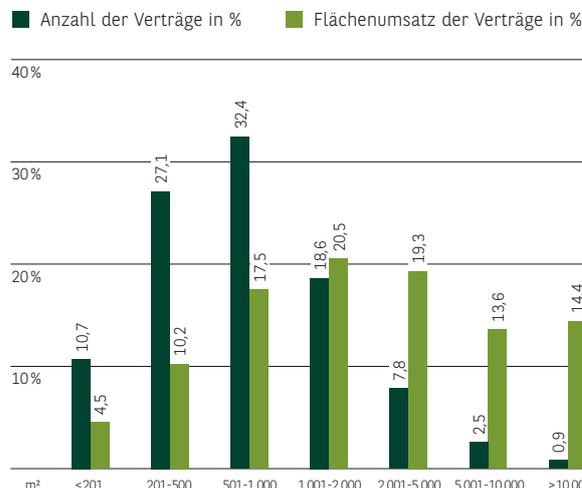
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

BEDEUTENDE VERTRAGSABSCHLÜSSE IN HAMBURG

BMZ	Unternehmen	m ²
2.5	Beiersdorf	45.000
3.5	Deutsche Postbank	13.800
3.7	akquinet	12.000
3.7	Bank Deutsches Kraftfahrzeuggewerbe	10.500
3.5	Signal Iduna	10.000
2.1	Design Offices	8.600
2.1	f & w fördern und wohnen	8.600
3.7	Hanseatic Bank	7.700
3.7	Harburg-Freudenberger Maschinenbau	7.700

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN IN HAMBURG



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

➤ **INDUSTRIEUNTERNEHMEN KNAPP AN DER SPITZE**

Der Flächenumsatz nach Branchen wird mit knapp 17 % von den Verwaltungen der Industrieunternehmen angeführt, die im Vorjahresvergleich ein Plus von rund 5 Prozentpunkten verzeichnen. Damit setzt sich dieser Sektor in Hamburg erstmalig an die Spitze und lässt mit einem knappen Vorsprung den letztjährigen Branchenprimus, die sonstigen Dienstleistungen (16 %), hinter sich. Der wesentliche Anteil beruht dabei auf dem bereits erwähnten Großabschluss von Beiersdorf, der etwas weniger als die Hälfte zum Gesamtergebnis beitrug. Ein ebenfalls zweistelliges Resultat erzielten mit 12 % Unternehmen aus dem Bereich Transport und Verkehr. Alle anderen Branchen erreichten zusammen einen Anteil von etwas weniger als 55 %, was die vielfältige Wirtschaftsstruktur der Hansestadt charakterisiert. Aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit von großvolumigen, zusammenhängenden Flächen in zentralen Lagen konnte besonders der Expansionsbedarf von Coworking-Anbietern nicht gedeckt werden. Trotz ungebrochener Nachfrage kommen diese auf lediglich 6 %.

➤ **LEERSTANDSRÜCKGANG SETZT SICH FORT**

Bereits seit acht Jahren lassen sich auf dem Hamburger Büromarkt sinkende Leerstandszahlen beobachten. Mit gerade einmal 635.000 m² verringerte sich dieser um mehr als 10 % gegenüber dem Vorjahr und stellt den niedrigsten Wert seit 2001 dar. Die Leerstandsquote liegt mit 4,5 % auf dem tiefsten Stand der letzten 20 Jahre. Noch drastischer veränderte sich das Angebotsvolumen bei dem am stärksten nachgefragten Segment der modernen Flächen (-15 %). Ihr Anteil am gesamten Leerstand beträgt nur noch 20 %. Den stärksten Leerstandsabbau verzeichnet die City Nord. Hier fand im Jahresverlauf nahezu eine Halbierung der verfügbaren Flächen statt.

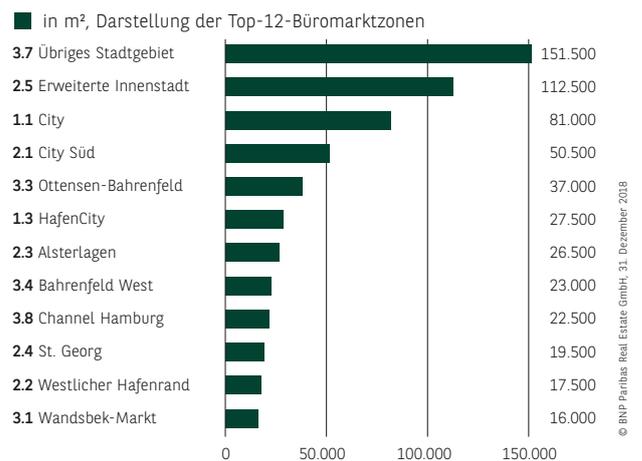
➤ **FLÄCHEN IM BAU NEHMEN ZU**

Das Volumen der Flächen im Bau hat sich gegenüber 2017 um rund 54 % auf 347.000 m² signifikant erhöht und liegt über dem zehnjährigen Durchschnitt. Derzeitigen Einschätzungen nach werden 2019 davon 161.000 m² und ab 2020 weitere 186.000 m² fertiggestellt. Jedoch ist durch den immensen Bedarf bereits bei über 64 % der Flächen eine vorzeitige Belegung erfolgt, sodass dem Vermietungsmarkt nur noch 124.000 m² zur Verfügung stehen. Im Teilmarkt City, wo traditionell die höchste Nachfrage zu verzeichnen ist, sind in Projekten wie dem Axel-Springer-Quartier oder dem Alten Wall derzeit lediglich noch 26.500 m² anmietbar.

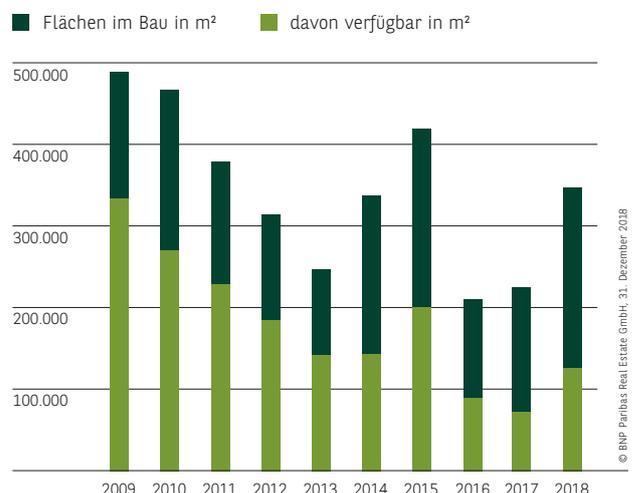
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN HAMBURG



LEERSTAND NACH LAGEN IN HAMBURG



FLÄCHEN IM BAU IN HAMBURG



➤ SPITZENMIETE NÄHERT SICH 30 €/m²

Der kontinuierliche Leerstandsabbau sowie das sich zunehmend verschärfende Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage führen in nahezu allen Teilmärkten zu einem merklichen Anstieg des Mietpreisniveaus. So stieg die Spitzenmiete in den vergangenen zwölf Monaten um rund 9 % auf 29 €/m², was den höchsten jemals registrierten Wert auf dem Hamburger Büromarkt markiert. Erzielt wird sie in der City für moderne, hochwertig ausgestattete Büroflächen. Aber auch in anderen zentralen Büromarktzonen wie der Hafencity (+6 % auf 26 €/m²), dem Westlichen Cityrand – St. Pauli (+14 % auf 25 €/m²) oder den Alsterlagen (+11 % auf 24,50 €/m²) sind klare Aufwärtstendenzen erkennbar. Eine ähnlich positive Entwicklung ist auch bei den Durchschnittsmieten in den jeweiligen Teilmärkten zu registrieren. Marktübergreifend stieg diese im Jahresverlauf um 7 % auf 16 €/m² an. Aufgrund der angespannten Angebots-/Nachfragerelation, primär in den bevorzugten Lagen und im hochwertigen Bürosegment, ist unter Berücksichtigung der aktuellen und absehbaren Bautätigkeit auch mittelfristig von weiter steigenden Höchst- und Durchschnittsmieten auszugehen.

➤ POSITIVE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR 2019

Hamburg erzielte 2018 erneut ein überdurchschnittliches Resultat und präsentierte sich als äußerst gesunder sowie stabiler Büromarkt. Auch für 2019 deuten die Vorzeichen auf ein gutes Jahr hin: Die Diversität und Robustheit der Hamburger Wirtschaft führen zu einer nachhaltigen Nachfragestruktur und werden durch das positive konjunkturelle Umfeld und das Beschäftigungswachstum gestützt. Vor diesem Hintergrund erscheint in den kommenden zwölf Monaten eine annähernd vergleichbare Performance mit einem Flächenumsatz von etwa 550.000 m² realistisch. Ein limitierender Faktor ist nach wie vor die Bauaktivität: Die Projekte im Bau sorgen aufgrund von Eigennutzern und der hohen Vorvermietungsquoten nur für eine geringe Entlastung. Viele Gesuche lassen sich derzeit nur aus dem Bestand bedienen, was zu einer weiteren Reduzierung des Leerstands führt. Besonders die von Nutzern favorisierten modernen Flächen sind derzeit rar, daraus ergeben sich entsprechend Mietsteigerungspotenziale.

HÖCHSTMIETEN NACH LAGEN IN HAMBURG



TREND WICHTIGER MARKTINDIKATOREN IN HAMBURG

Flächenumsatz	➔
Leerstand	↘
Flächen im Bau (gesamt)	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	➔
Höchstmietpreis	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

KENNZAHLEN HAMBURG

Mietpreise (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)				Flächen im Bau (m²)			Flächenangebot (m²)					
Höchstpreis* Durchschnitt		2018	gesamt	modern	normal	unsaniert	fertig	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert				
1	2		4=(5+7+8)	5	6	7	8	9	10	11=(9+10)	12	13=(4+12)	14		
			gesamt	davon Erstbezug				2019	ab 2020						
1 City															
1.1	City	29,00	20,00	120.500	81.000	20.000	8.000	58.000	3.000	38.000	35.000	73.000	26.500	107.500	180.000
1.2	Östlicher Hafенrand	18,00	17,00	2.500	6.500	0	0	6.500	0	0	0	0	0	6.500	10.000
1.3	HafenCity	26,00	20,50	38.000	27.500	20.000	5.000	7.500	0	0	65.000	65.000	60.000	87.500	190.000
1.4	Westlicher Cityrand – St. Pauli	25,00	19,00	10.000	8.000	6.000	500	2.000	0	0	0	0	0	8.000	0
2 Cityrand															
2.1	City Süd	17,00	13,50	78.000	50.500	2.000	0	42.000	6.500	45.000	0	45.000	0	50.500	110.000
2.2	Westlicher Hafенrand	22,00	19,00	9.500	17.500	10.000	500	7.500	0	0	0	0	0	17.500	0
2.3	Alsterlagen	24,50	18,50	20.000	26.500	8.000	3.000	18.500	0	0	0	0	0	26.500	0
2.4	St. Georg	20,00	17,50	3.500	19.500	1.000	0	18.000	500	0	0	0	0	19.500	0
2.5	Erweiterte Innenstadt	17,00	13,00	94.000	112.500	19.500	1.500	85.000	8.000	0	6.000	6.000	4.000	116.500	135.000
3 Nebenlagen															
3.1	Wandsbek-Markt	14,50	14,50	1.500	16.000	0	0	12.000	4.000	0	0	0	0	16.000	0
3.2	Altona-Zentrum	19,00	17,50	8.500	12.000	500	0	7.500	4.000	0	0	0	0	12.000	5.000
3.3	Ottensen-Bahrenfeld	16,50	15,00	22.000	37.000	10.000	4.500	23.000	4.000	32.000	24.000	56.000	25.000	62.000	59.000
3.4	Bahrenfeld West	10,50	9,50	3.500	23.000	3.000	0	20.000	0	0	0	0	0	23.000	0
3.5	City Nord	15,50	13,00	30.000	8.000	1.000	0	7.000	0	0	0	0	0	8.000	140.000
3.6	Flughafen	12,00	10,00	7.000	15.500	0	0	13.000	2.500	12.500	0	12.500	0	15.500	0
3.7	Übriges Stadtgebiet	16,00	12,50	107.500	151.500	18.000	7.000	120.000	13.500	20.000	56.000	76.000	4.500	156.000	50.000
3.8	Channel Hamburg	14,50	12,50	7.000	22.500	9.000	0	11.500	2.000	13.500	0	13.500	4.000	26.500	15.000
Total				563.000	635.000	128.000	30.000	459.000	48.000	161.000	186.000	347.000	124.000	759.000	894.000

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

➤ KÖLN KNACHT ERNEUT DIE 300.000-m²-MARKE

Der Kölner Büromarkt legte im letzten Quartal 2018 einen kleinen Schlusspurt hin und konnte am Ende zum vierten Mal überhaupt die Marke von 300.000 m² knacken. Mit insgesamt 306.000 m² wurde das Vorjahresresultat nur geringfügig um gut 3 % verfehlt, der 10-jährige Durchschnitt aber um gut 6 % übertroffen. Grundlegend für das Resultat waren neben drei Abschlüssen über 10.000 m² das dynamische Marktgeschehen im mittleren und kleinteiligen Bereich. Dieses ist aufgrund eines sich weiter verknappenden Angebots und fehlender zusammenhängender Flächen von besonderer Bedeutung, da großflächige Gesuche nur schwer bedient werden können. Die Anmietungen von Design Offices (13.000 m²), dem Land NRW (10.600 m²) und der Siemens AG (10.100 m²) sind daher umso erfreulicher.

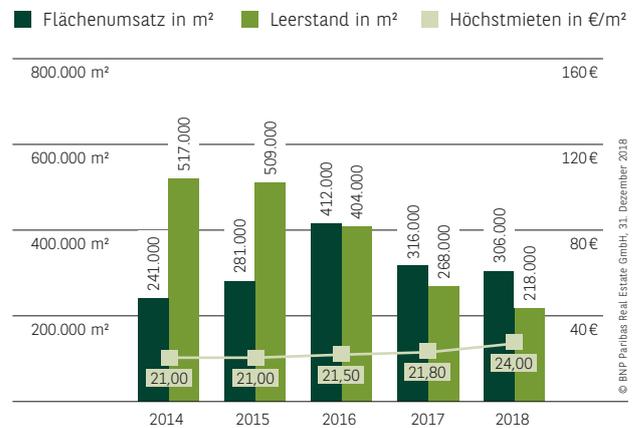
➤ IN DER CITY IST VIEL BEWEGUNG

Wie schon in den letzten Jahren ist die City mit den Teilmärkten City (122.000 m²) und Deutz (9.300 m²) die am stärksten nachgefragte Büromarktzone. Ihr Anteil beträgt rund 43 % und entspricht damit in etwa dem langjährigen Durchschnitt. In der City sind dabei sowohl die öffentliche Hand – neben dem Land NRW konnten auch nennenswerte Abschlüsse der Stadt (8.500 m²) und der Bezirksregierung Köln (4.000 m²) registriert werden – als auch Coworking-Anbieter stark vertreten. Design Offices (5.600 m²) und WeWork (5.100 m²) konnten sich größere Flächen in der Innenstadt sichern. Ebenfalls stark trumpfen am Cityrand die Teilmärkte Kalk/Mülheim (50.400) und Ehrenfeld/Braunsfeld (45.500 m²) auf. Während Kalk/Mülheim vor allem mit zwei der genannten Großabschlüsse (Design Offices und Siemens AG) aufwarten kann, wird das Ergebnis in Ehrenfeld/Braunsfeld insbesondere von Anmietungen mit kleinerer oder mittlerer Flächengröße getragen.

➤ AUSGEGLICHENES BILD BEI DEN GRÖSSENKLASSEN

Die Verteilung der Flächenumsätze nach Größenklassen zeigt nahezu das gleiche Bild wie im Vorjahr. Mit fast 19 % ist die Klasse 2.000-5.000 m² wiederum am umsatzstärksten. Die bedeutende Kategorie über 10.000 m² erzielt erneut gut 11 % des Gesamtvolumens, was im Vergleich der A-Standorte ein eher geringer Wert ist. Abschlüsse zwischen 5.000 und 10.000 m² steuern weitere knapp 13 % bei und verlieren gegenüber 2017 damit etwas an Boden (-3 Prozentpunkte). Auf die übrigen Flächenklassen zwischen 200 und 2.000 m² verteilen sich die Umsätze mit 16-18 % sehr gleichmäßig. Einzig die Kleinstflächen unter 200 m² bleiben mit gut 6 % einstellig.

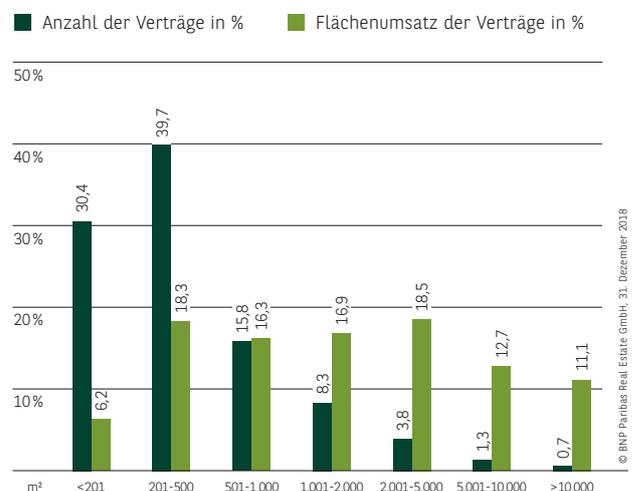
ENTWICKLUNG FLÄCHENUMSATZ, LEERSTAND UND HÖCHSTMIETEN IN KÖLN



BEDEUTENDE VERTRAGSABSCHLÜSSE IN KÖLN

BMZ	Unternehmen	m ²
2.4	Design Offices	13.000
1.1	Land NRW / Oberfinanzdirektion	10.600
2.4	Siemens	10.100
1.1	Gebäudewirtschaft der Stadt Köln	8.500
3.3	Wolters Kluwer Deutschland	6.600
3.5	Der Grüne Punkt - Duales System	6.000
1.1	Parc IT	5.900
1.1	Design Offices	5.600
1.1	WeWork	5.100

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN KÖLN



➤ **ÖFFENTLICHE VERWALTUNG ZURÜCK AUF PLATZ EINS**

Nachdem die öffentliche Verwaltung im Vorjahr den Spitzenplatz erstmals seit 2012 räumen musste, erobert sie ihn mit einem Anteil von 19 % und dank mehrerer größerer Abschlüsse zurück. Sie führt das Ranking der Branchen damit vor den Informations- und Kommunikationstechnologien (knapp 14 %) an, die sich zwar traditionell stets im vorderen Drittel befinden, 2018 jedoch eines der besten Ergebnisse aller Zeiten erzielen konnten. Den dritten Rang sichern sich Coworking-Anbieter (knapp 12 %), die vor allem mit den beiden Abschlüssen von Design Offices und der Anmietung von WeWork vertreten sind. Sie liegen marginal vor den Industrieunternehmen, bei denen insbesondere der Großabschluss der Siemens AG zu nennen ist. Die sonstigen Dienstleistungen, der Spitzenreiter des Vorjahres, kompletieren mit gut 11 % die Branchen, welche einen zweistelligen Anteil erzielen.

➤ **LEERSTÄNDE GEHEN WEITER ZURÜCK**

Der Leerstandsabbau setzt sich 2018 weiter fort, und die Leerstandsquote liegt bei niedrigen 2,8 %. Das Angebot an frei verfügbaren Flächen beträgt mittlerweile nur noch 218.000 m², was einem Minus von fast 19 % im Vorjahresvergleich entspricht. Besonders der Teilmarkt City, hier ist mit rund 50.000 m² der meiste Leerstand zu beobachten, verzeichnet einen starken Rückgang um fast 30 %. Die für die Nachfrage wichtigen modernen Flächen summieren sich dabei auf lediglich 11.400 m². Auch in Kalk/Mülheim (2.800 m²) ging der Leerstand spürbar zurück (-17.200 m²). Moderne Flächen sind hier mit gerade einmal 200 m² praktisch nicht vorhanden. Im gesamten Stadtgebiet belaufen sie sich insgesamt nur auf 51.000 m² und machen gut 23 % des Leerstands aus, was im Vergleich der A-Standorte den niedrigsten Wert darstellt.

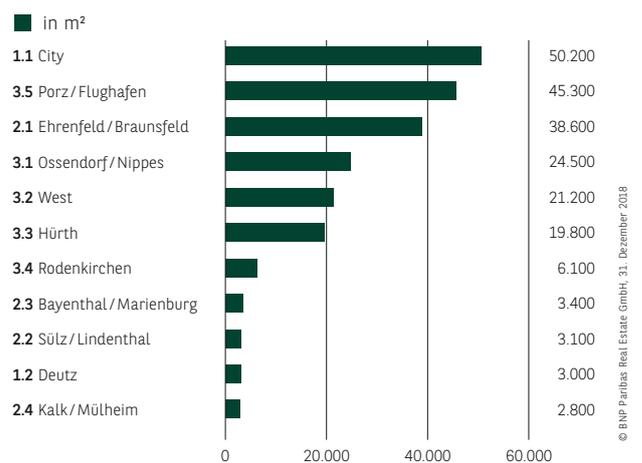
➤ **BAUTÄTIGKEIT LEGT DEUTLICH ZU**

Erstmals seit 2008 befinden sich mehr als 200.000 m² Flächen im Bau. Mit 206.000 m² wird der Vorjahreswert deutlich um gut 51 % übertroffen, allerdings sind hiervon lediglich knapp 24 % verfügbar. Der Rest ist bereits durch Eigennutzung oder Vorvermietung vergeben. Besonders in Deutz sind von den 68.000 m², die bis Ende 2019 fertiggestellt werden sollen, nur noch 14 % frei. In Kalk/Mülheim (40.400 m²) gibt es inzwischen ebenfalls einige größere Bauvorhaben (u.a. das I/D Cologne), wenngleich hier nur noch 8.000 m² zur Verfügung stehen. Damit sinkt das insgesamt verfügbare Flächenangebot (Leerstand + verfügbare Flächen im Bau) erstmals seit der Jahrtausendwende mit 267.000 m² unter die 300.000-m²-Grenze.

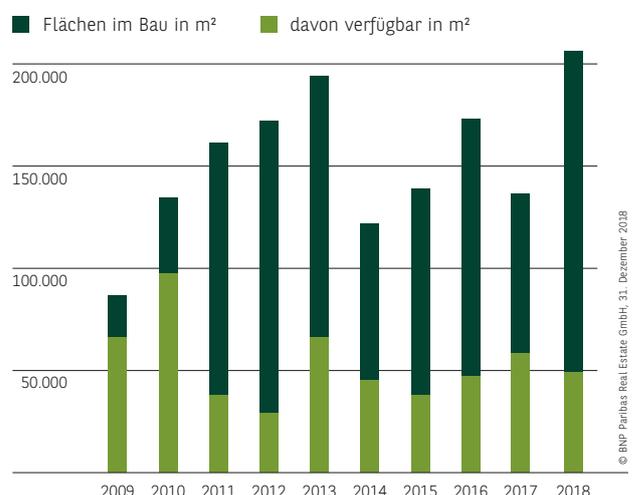
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN KÖLN



LEERSTAND NACH LAGEN IN KÖLN



FLÄCHEN IM BAU IN KÖLN



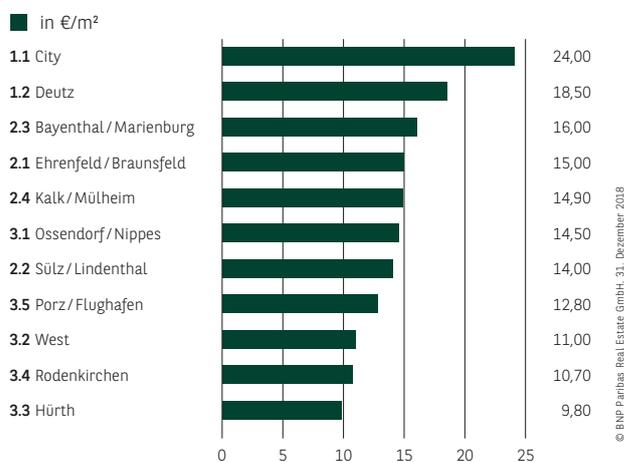
➤ SPITZENMIETE STEIGT DEUTLICH

Die Büroflächennachfrage ist unvermindert hoch, und das Angebot geht weiter zurück. Der erneute Anstieg der Spitzenmiete, die für modern ausgestattete Objekte in den sehr guten Lagen der City erzielt wird, ist eine logische Konsequenz dieser angespannten Nachfrage-Angebotsrelation. Im Laufe des Jahres ist sie im bedeutendsten Teilmarkt der Stadt daher um satte 10 % auf 24,00 €/m² geklettert. Auch die Höchstmieten in den meisten anderen Teilmärkten sind gestiegen, wenngleich die Zuwächse wesentlich moderater ausgefallen sind. Die Durchschnittsmieten haben ebenfalls zugelegt. Beachtenswert sind hier insbesondere die deutlichen Anstiege um jeweils 1,50 €/m² in den drei umsatzstärksten Büromarktzonen City (16,90 €/m²), Ehrenfeld/Braunsfeld (12,50 €/m²) und Kalk/Mühlheim (13,50 €/m²). In der Gesamtstadt liegt sie mit 14,80 €/m² rund 10 % über dem Vorjahreswert.

➤ TRENDS DÜRFTEN SICH 2019 FORTSETZEN

Das Jahr 2018 am Kölner Büromarkt war geprägt von einer zunehmenden Angebotsknappheit, die in allen Teilmärkten zu spüren ist und vermutlich eine stärkere Dynamik und höhere Umsätze verhindert hat. Auch 2019 wird aller Voraussicht nach im Zeichen dieser Marktkonstellation stehen, denn es ist im Jahresverlauf von einem weiteren Rückgang der Leerstände auszugehen. Auch wenn die Bautätigkeit weiter zulegen dürfte, ist aufgrund zahlreicher Vorvermietungen und Eigennutzer nicht von einer kurzfristigen und signifikanten Entlastung des Marktes auszugehen. Als Folge ist ein neuerlicher Anstieg der Spitzenmiete nicht auszuschließen, denn die Nachfrage der breit aufgestellten Wirtschaft dürfte auch weiter hoch bleiben und sich vor allem auf moderne und größere Flächen im Stadtgebiet richten. Vor diesem Hintergrund ist es wahrscheinlich, dass ein Ergebnis in Höhe des langjährigen Durchschnitts angesteuert wird.

HÖCHSTMieten NACH LAGEN IN KÖLN



TREND WICHTIGER MARKTINDIKATOREN IN KÖLN

Flächenumsatz	➔
Leerstand	➘
Flächen im Bau (gesamt)	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	➘
Höchstmietpreis	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

KENNZAHLEN KÖLN

Mietpreise (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)				Flächen im Bau (m²)			Flächenangebot (m²)					
Höchstpreis*	Durchschnitt	2018	gesamt	modern	normal	unsaniert	fertig	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert				
1	2		4=(5+7+8)	5	6	7	8	9	10	11=(9+10)	12	13=(4+12)	14		
				gesamt	davon Erstbezug	gesamt			2019	ab 2020					
1 City															
1.1	City	24,00	16,90	122.000	50.200	11.400	3.100	38.800	0	37.400	14.000	51.400	16.800	67.000	16.400
1.2	Deutz	18,50	15,50	9.300	3.000	2.600	2.200	400	0	68.000	0	68.000	9.300	12.300	30.000
2 Cityrand															
2.1	Ehrenfeld/Braunsfeld	15,00	12,50	45.500	38.600	2.900	0	27.700	8.000	0	0	0	0	38.600	27.400
2.2	Sülz/Lindenthal	14,00	13,00	3.300	3.100	700	0	2.400	0	0	0	0	0	3.100	0
2.3	Bayenthal/Marienburg	16,00	13,60	12.700	3.400	0	0	3.400	0	0	0	0	0	3.400	10.800
2.4	Kalk/Mülheim	14,90	13,50	50.400	2.800	200	0	2.600	0	7.400	33.000	40.400	8.000	10.800	137.000
3 Nebenlagen															
3.1	Ossendorf/Nippes	14,50	11,00	18.000	24.500	7.800	500	16.700	0	23.600	12.000	35.600	14.900	39.400	59.600
3.2	West	11,00	9,00	11.800	21.200	200	200	21.000	0	0	0	0	0	21.200	0
3.3	Hürth	9,80	8,20	7.200	19.800	13.300	0	6.500	0	0	0	0	0	19.800	0
3.4	Rodenkirchen	10,70	9,00	5.700	6.100	2.900	0	3.200	0	0	0	0	0	6.100	0
3.5	Porz/Flughafen	12,80	10,50	20.100	45.300	9.000	9.000	36.300	0	10.600	0	10.600	0	45.300	28.800
Total				306.000	218.000	51.000	15.000	159.000	8.000	147.000	59.000	206.000	49.000	267.000	310.000

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

LEIPZIG

► BÜROMARKT WEITER IM AUFWIND

Mit einem Flächenumsatz von 135.000 m² wurde das zweitbeste jemals registrierte Ergebnis auf dem Leipziger Büromarkt erzielt. Der Rekordumsatz des Vorjahres wurde zwar um knapp 19 % verfehlt, bei genauerer Analyse relativiert sich dies jedoch. Zum einen liegt das Resultat gut ein Viertel über dem zehnjährigen Schnitt, zum anderen resultiert der Umsatz im Gegensatz zu 2017 fast ausschließlich aus Abschlüssen bis einschließlich 5.000 m². In diesem für Leipzig typischen und wichtigsten Marktsegment wurde demzufolge mit 129.600 m² ein neues Allzeithoch verzeichnet, das ganze 15 % über dem vergleichbaren Vorjahreswert liegt. Vor diesem Hintergrund verwundert es auch nicht, dass ein Abschluss der Goldbeck Nordost GmbH über 5.000 m² sowie zwei Anmietungen des Stadtarchivs (3.900 m²) und des Jugendamts (3.000 m²) bereits zu den größten Verträgen gehören, die 2018 erfasst wurden.

► VERTEILUNG IM MARKTGEBIET OHNE ÜBERRASCHUNGEN

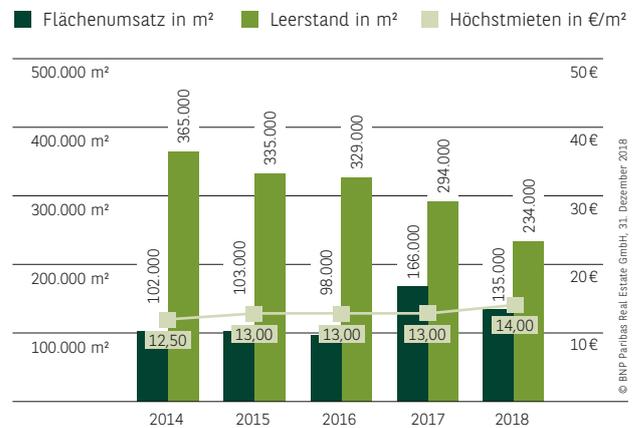
Anders als 2017, als die Büromarktzone Ringlage aufgrund einiger Großabschlüsse den höchsten Umsatz verzeichnete, zeigt die Verteilung 2018 wieder ein gewohnteres Bild. In Führung liegen die traditionell starken Lagen City mit 29.000 m² (21 %) sowie Graphisches Viertel/Prager Straße mit 25.400 m² (19 %). In den Zonen des Cityrands fallen die Ergebnisse dagegen relativ niedrig aus, wofür ein mittlerweile zu geringes Angebot, insbesondere im Segment moderner und damit nachfragegerechter Leerstände, verantwortlich ist. Deutlich zugelegt haben demgegenüber die Nebenlagen, die insgesamt fast 56.000 m² zum Gesamtumsatz beisteuern und ihren Anteil damit auf 41 % steigern konnten. Mit Ausnahme des Teilmarkts Neue Messe haben alle Zonen von der Nachfrage profitiert.

► MITTELGROSSE ABSCHLÜSSE MIT STARKEM ERGEBNIS

Nachdem der Anteil von Großabschlüssen über 5.000 m² im Vorjahr knapp ein Drittel betrug, steuern diese 2018 lediglich 4 % bei und liegen damit sogar deutlich unter dem traditionell ohnehin niedrigen Schnitt von rund 14 %. Gewohnt stark zeigten sich dagegen kleine Verträge bis 500 m², die 39 % beisteuern, auch wenn sie damit leicht hinter ihrem langjährigen Mittel zurückbleiben. Auf einen knapp doppelt so hohen Anteil wie üblich kommen diesmal Abschlüsse zwischen 1.000 und 5.000 m², die für starke 41 % verantwortlich zeichnen. In dieser Entwicklung kommt zum Ausdruck, dass sich in Leipzig eine zunehmende Zahl größerer Dienstleister mit entsprechendem Flächenbedarf engagiert.

ENTWICKLUNG FLÄCHENUMSATZ,

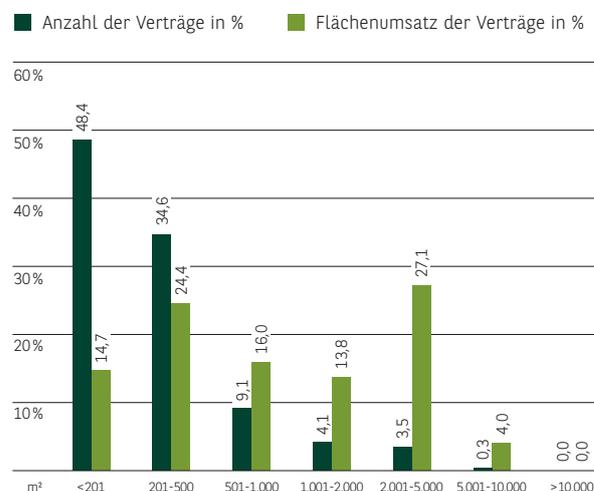
LEERSTAND UND HÖCHSTMIETEN IN LEIPZIG



BEDEUTENDE VERTRAGSABSCHLÜSSE IN LEIPZIG

BMZ	Unternehmen	m ²
3.2	Unternehmen aus dem Bereich Transport & Verkehr	5.400
3.4	GOLDBECK Nordost GmbH	5.000
3.1	Stadt Leipzig – Stadtarchiv	3.900
1.1	Universität Leipzig	3.300
3.1	Stadt Leipzig – Jugendamt	3.000
1.1	Invia SSC Germany	2.800
2.1	Unternehmen aus dem Bereich Beratungsgesellschaften	2.500
1.1	rent24	2.400
3.2	Unternehmen aus dem Bereich Sonstige Dienstleistungen	2.200

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN LEIPZIG



➤ **BEKANNTES BILD BEI DER BRANCHENVERTEILUNG**

Die in Leipzig seit Jahren starken Branchengruppen haben auch 2018 die positive Umsatzentwicklung nachhaltig mitbestimmt. Nahezu gleichauf an der Spitze liegen die IuK-Technologien sowie die öffentliche Verwaltung mit jeweils rund 18 %. Beide Zielgruppen haben damit ihre große Bedeutung für die sächsische Metropole erneut eindrucksvoll unterstrichen. Auf Position drei folgt die Sammelgruppe der sonstigen Dienstleistungen, die auf 15 % kommt. Erfreulich ist auch der mit 13 % hohe Anteil der Beratungsgesellschaften, der einige Prozentpunkte über dem langjährigen Schnitt liegt. Ein wachsender Anteil dieser anspruchsvollen Dienstleister spricht für eine attraktive Wirtschaftsstruktur. Bemerkenswert ist zudem noch der hohe Prozentsatz der Branche Transport und Verkehr (10 %).

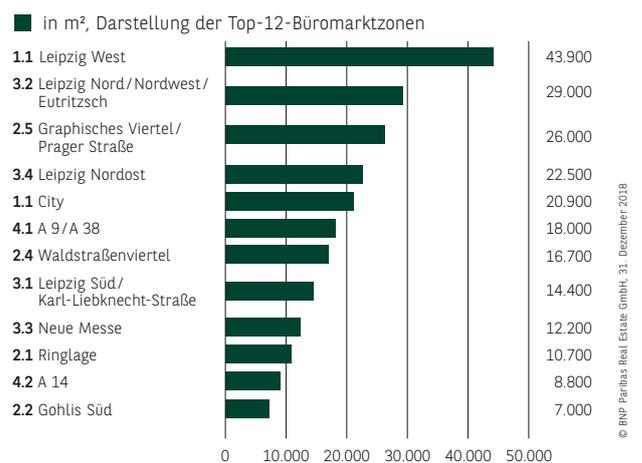
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN LEIPZIG



➤ **LEERSTAND NÄHERT SICH DER FLUKTUATIONSRESERVE**

Der bereits seit langem zu beobachtende Leerstandsabbau hat sich im letzten Jahr noch einmal beschleunigt. Mit 234.000 m² stehen gut 20 % weniger Büroflächen leer als vor einem Jahr. Fast parallel verlief die Entwicklung bei modernen Leerstandsflächen, die um 17 % auf 39.000 m² abgenommen haben. Damit verfügen nur noch knapp 17 % aller Leerstände über eine von den Mietern nachgefragte Ausstattungsqualität. Auch im bundesweiten Vergleich ist dies ein sehr geringer Wert. Mittlerweile können nicht mehr alle Gesuche umgesetzt werden, da moderne Flächen mit mehr als 1.000 m² kaum noch zur Verfügung stehen. Zum Ausdruck kommt die teilweise angespannte Angebotsituation auch in der Leerstandsquote, die sich auf nur noch 6,2 % beläuft. Damit nähert sich der Leipziger Markt der Grenze für eine benötigte Fluktuationsreserve zügig an.

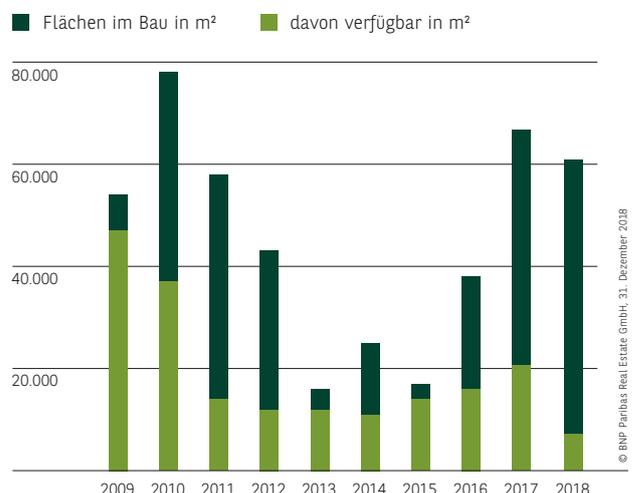
LEERSTAND NACH LAGEN IN LEIPZIG



➤ **KAUM NOCH NEUBAUFLÄCHEN VERFÜGBAR**

Nachdem die Bautätigkeit 2017 spürbar angezogen hatte, liegt sie aktuell bei 61.000 m² (-9 %). Wie dringend der Markt zusätzliche Flächen benötigt, zeigt sich daran, dass von allen Bauflächen dem Vermietungsmarkt lediglich 7.000 m² zur Verfügung stehen, was einem Rückgang von zwei Dritteln entspricht. Damit fällt der Anteil des noch verfügbaren Bauvolumens auf ein neues Rekordtief von knapp 12 %. Das bedeutet, dass in den nächsten zwei Jahren nahezu keine neuen Büroflächen zur Verfügung stehen. In den bevorzugten City- und Cityrandlagen weist nur die Ringlage ein kleines Angebot von 7.000 m² auf. Addiert man die modernen Leerstände (39.000 m²) hinzu, beläuft sich das Flächenangebot mit hochwertiger Ausstattungsqualität gerade noch einmal auf rund ein Drittel des Flächenumsatzes.

FLÄCHEN IM BAU IN LEIPZIG



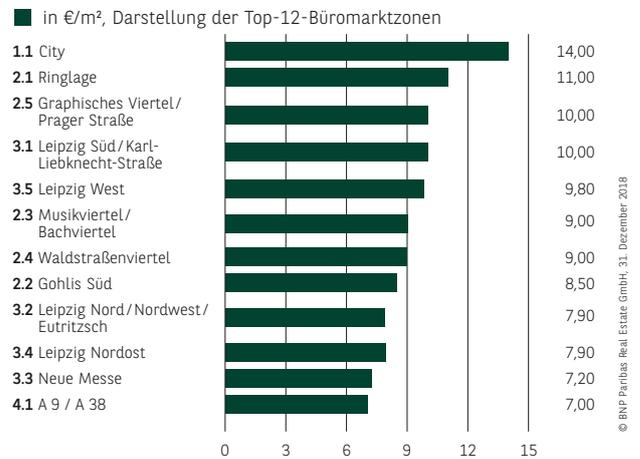
MIETEN HABEN WEITER ZUGELEGT

Die sehr gute Nachfrage der letzten beiden Jahre, in Verbindung mit einem deutlich rückläufigen Flächenangebot, spiegelt sich auch in der Mietpreisentwicklung wider. Als Ergebnis des lebhaften Marktgeschehens ist die Spitzenmiete um knapp 8 % auf 14 €/m² gestiegen. Erzielt wird sie nach wie vor in der City. Aber auch in allen übrigen Büromarktzonen haben die jeweiligen Höchstmieten spürbar zugelegt. Dies zeigt sich auch daran, dass es mittlerweile vier Zonen gibt (City, Ringlage, Graphisches Viertel/Prager Straße, Leipzig Süd/Karl-Liebknecht-Straße), in denen zweistellige Werte verzeichnet werden. Eine vergleichbare Tendenz weisen auch die Durchschnittsmieten auf, die ebenfalls in allen Lagen angezogen haben. Bezogen auf den Gesamtmarkt liegt das Mittel aktuell bei 9,10 €/m² und damit knapp 6 % über dem Vorjahreswert.

PERSPEKTIVEN

Der kontinuierliche Aufwärtstrend des Büromarkts wird aus heutiger Sicht auch 2019 unverändert anhalten. Selbst ein etwas geringeres BIP-Wachstum als in den vergangenen Jahren dürfte daran nichts ändern. Vor diesem Hintergrund sollte der Flächenumsatz die 100.000-m²-Schwelle erneut klar übertreffen. Ein Ergebnis im Bereich von 120.000 m² und damit deutlich über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre erscheint durchaus realistisch. Etwas limitierend könnte sich allerdings die Angebotsentwicklung auswirken, da die Leerstände weiter spürbar abnehmen werden und gleichzeitig fast keine neuen Büroflächen auf den Markt kommen. Die sich weiter verengende Nachfrage-/Angebotsrelation wird auch dazu führen, dass sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmieten weiter zulegen dürften.

HÖCHSTMieten NACH LAGEN IN LEIPZIG



TREND WICHTIGER MARKTINDIKATOREN IN LEIPZIG

Flächenumsatz	↗
Leerstand	↘
Flächen im Bau (gesamt)	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	↗
Höchstmietpreis	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

KENNZAHLEN LEIPZIG

Mietpreise (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)				Flächen im Bau (m²)				Flächenangebot (m²)		
Höchstpreis* Durchschnitt		2018	gesamt	modern	normal	unsaniert	fertig		gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert	
1	2		4=(5+6+7)	5	6	7	2019	ab 2020	10=(8+9)	11	12=(4+11)	13	
1 City													
1.1	City												
	14,00	11,00	29.000	20.900	2.600	17.200	1.100	0	0	0	0	20.900	0
2 Cityrand/City-Entlastungsbereich													
2.1	Ringlage												
	11,00	9,50	8.500	10.700	6.500	3.200	1.000	7.000	20.000	27.000	7.000	17.700	5.700
2.2	Gohlis Süd												
	8,50	7,70	1.700	7.000	1.000	4.500	1.500	0	0	0	0	7.000	0
2.3	Musikviertel / Bachviertel												
	9,00	8,10	2.900	3.900	700	2.700	500	0	0	0	0	3.900	0
2.4	Waldstraßenviertel												
	9,00	8,00	4.000	16.700	5.300	10.900	500	0	0	0	0	16.700	0
2.5	Graphisches Viertel / Prager Straße												
	10,00	8,10	25.400	26.000	3.800	10.200	12.000	3.400	6.500	9.900	0	26.000	54.000
3 Nebenlagen													
3.1	Leipzig Süd / Karl-Liebknecht-Straße												
	10,00	8,40	15.000	14.400	3.200	7.800	3.400	0	13.500	13.500	0	14.400	8.000
3.2	Leipzig Nord / Nordwest / Eutritzsch												
	7,90	7,10	14.500	29.000	3.200	13.800	12.000	0	0	0	0	29.000	2.800
3.3	Neue Messe												
	7,20	6,50	2.500	12.200	2.000	4.700	5.500	0	0	0	0	12.200	15.000
3.4	Leipzig Nordost												
	7,90	7,00	12.500	22.500	2.200	5.300	15.000	4.600	0	4.600	0	22.500	23.000
3.5	Leipzig West												
	9,80	7,70	11.300	43.900	3.500	10.400	30.000	0	0	0	0	43.900	31.500
4 Peripherie													
4.1	A 9 / A 38												
	7,00	6,20	4.200	18.000	3.000	12.500	2.500	0	0	0	0	18.000	5.000
4.2	A 14												
	6,60	6,20	3.500	8.800	2.000	3.800	3.000	0	6.000	6.000	0	8.800	18.000
Total			135.000	234.000	39.000	107.000	88.000	15.000	46.000	61.000	7.000	241.000	163.000

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

MÜNCHEN

WIEDER UNGLAUBLICH HOHER FLÄCHENUMSATZ

Die Erfolgsstory geht weiter: Mit 975.000 m² verfehlte der Münchener Büromarkt das 2017 aufgestellte Allzeithoch lediglich um 2 % und scheidet zum zweiten Mal hintereinander nur hauchdünn an der Schallmauer von einer Million. Wie dynamisch der Markt sich entwickelt hat, belegt auch die Tatsache, dass der zehnjährige Schnitt um fast ein Drittel übertroffen wurde. Angesichts dieser Zahlen überrascht es nicht, dass München im bundesweiten Vergleich wieder die Spitzenposition einnimmt und auch Berlin hinter sich gelassen hat. Zu den Gründen der sehr positiven Entwicklung gehören die guten konjunkturellen Rahmenbedingungen sowie die erfreulichen Zukunftsaussichten, nicht zuletzt aufgrund des Wachstums der Bevölkerung. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass der Anteil der Abschlüsse über 5.000 m² wie bereits im Vorjahr deutlich über dem langjährigen Schnitt liegt.

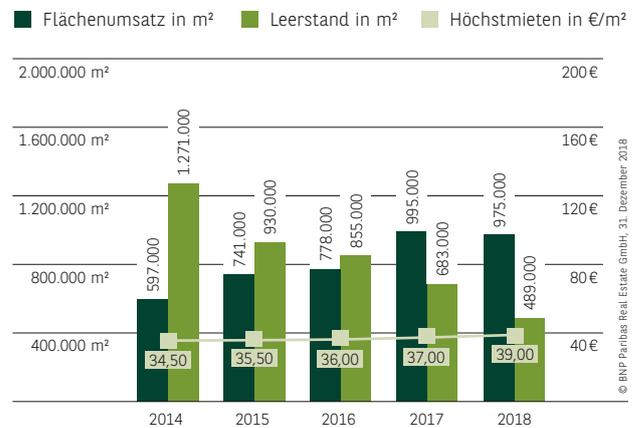
UMSATZVERTEILUNG FAST UNVERÄNDERT

Die Verteilung des Umsatzes über die Lagen hat sich zum Vorjahr kaum verändert und orientiert sich nach wie vor stark an der Flächenverfügbarkeit. Das Stadtgebiet trägt rund 78 % zum Ergebnis bei und bewegt sich damit in etwa im langfristigen Schnitt. Allerdings wurde die City, die in der Regel den meisten Umsatz generiert, als Spitzenreiter abgelöst. Mit knapp 15 % kommt sie nur noch auf Platz zwei. 2018 übernahm der Cityrand Süd mit 192.500 m² (20 %) diese Rolle. Verantwortlich hierfür sind mehrere Großabschlüsse, z. B. der Serviceplan Gruppe für innovative Kommunikation (38.500 m²), der Deutschen Postbank (16.900 m²) oder von Deloitte (13.100 m²). Dass etwa 28 % des Umsatzes außerhalb etablierter Büromarktzonen (übriges Stadtgebiet) stattfanden, zeigt die Flächenknappheit in den bevorzugten Lagen.

GROSSABSCHLÜSSE BEFEUERN DAS ERGEBNIS

Ein Umsatz nahe der Millionengrenze ist erwartungsgemäß nur mit einem hohen Anteil großer Vertragsabschlüsse zu erreichen. Wie bereits im Vorjahr haben diese auch 2018 einen wesentlichen Beitrag geleistet. Knapp 40 % des Ergebnisses resultieren aus Abschlüssen über 5.000 m², die damit etwa 10 Prozentpunkte mehr beisteuern als im langjährigen Durchschnitt. Mit Ausnahme der kleinsten Kategorie bis 200 m² kommen alle übrigen Größenklassen auf Anteile zwischen 12 und 18 %. Diese sehr ausgeglichene Verteilung unterstreicht die breite Nachfragebasis und den auf vielen Schultern ruhenden Erfolg des Münchener Büromarkts.

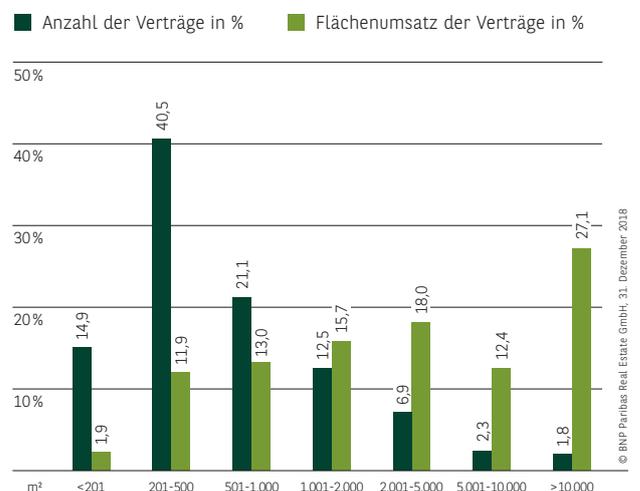
ENTWICKLUNG FLÄCHENUMSATZ, LEERSTAND UND HÖCHSTMIETEN IN MÜNCHEN



BEDEUTENDE VERTRAGSABSCHLÜSSE IN MÜNCHEN

BMZ	Unternehmen	m ²
2.2	Serviceplan Gruppe für innovative Kommunikation	38.500
3.5	Landeshauptstadt München (IT@M)	23.000
2.2	Deutsche Postbank	16.900
3.1	MAGNA STEYR Fahrzeugtechnik	15.900
3.5	MAN (Erweiterung)	15.300
3.5	Design Offices	15.000
3.5	FlixMobility	13.800
2.2	Landeshauptstadt München	13.200
2.2	Deloitte	13.100

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN MÜNCHEN



➤ **FÜR MÜNCHEN TYPISCHE BRANCHENVERTEILUNG**

Auf Platz eins liegen traditionell die Verwaltungen von Produktionsunternehmen (17,5%). Auch auf den weiteren Podiumsplätzen folgen mit den IuK-Technologien (fast 17%) und der öffentlichen Verwaltung (ca. 11%) zwei alte Bekannte, die in München seit Jahren eine wichtige Rolle spielen. Vervollständigt wird das Führungsquartett von den Beratungsgesellschaften (10%). Zusammen sind diese vier Branchengruppen für lediglich 55% des Resultats verantwortlich, der Rest entfällt auf die übrigen Branchen. Größere Umsatzbeiträge leisten Banken/Finanzdienstleister (9%), Medien und Werbung (8%) sowie die an Bedeutung gewinnenden Coworking-Anbieter (6%).

➤ **LEERSTAND UNTERHALB DER FLUKTUATIONSRESERVE**

Der rasante Leerstandsabbau hat sich auch 2018 fortgesetzt und reduzierte sich um über 28% (489.000 m²). Damit wird der niedrigste Wert seit 2002 erreicht, welcher gleichzeitig gut 60% unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre liegt. Noch dramatischer verlief die Entwicklung im Segment der modernen Leerstände, die um fast 46% gesunken sind (97.000 m²) – so wenig wie seit 2001 nicht mehr. Der Anteil der Leerstände mit markt- und nachfragegerechter Ausstattung ist damit auf unter 20% gefallen. Somit ist die Leerstandsquote im gesamten Marktgebiet auf 2,3% gesunken und liegt deutlich unterhalb der benötigten Fluktuationsreserve. Noch dramatischer ist die Situation in der City, wo nur noch 9.500 m² moderne Leerstandsflächen verfügbar sind. Dies spiegelt sich auch in der Quote des Stadtgebiets wider, die mit nur noch 1,5% sogar den Berliner Wert unterschreitet.

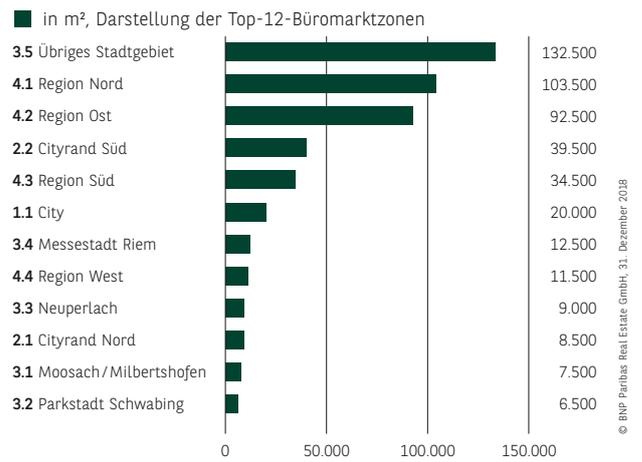
➤ **FLÄCHEN IM BAU DICHT AM ALLZEITHOCH**

Die Flächen im Bau haben aufgrund der sehr angespannten Angebots-/Nachfragerelation deutlich zugelegt. Mit rund 1,2 Mio. m² liegen sie rund 31% höher als im Vorjahr und damit auf dem höchsten Niveau der letzten 20 Jahre. Gleiches gilt für die hiervon dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehenden Flächen, die um gut 28% zugenommen haben (489.000 m²). Allerdings relativieren sich diese Zahlen, wenn man das moderne Angebot analysiert: Addiert man die modernen Leerstände und die noch verfügbaren Bauflächen, liegt das marktgerechte Angebot bei 586.000 m² und damit gut 16% unter dem langfristigen Durchschnitt und immerhin noch 3% unter dem 10-Jahres-Schnitt. Gleichzeitig machen diese Flächen nur gut die Hälfte der aktuellen Jahresumsätze aus.

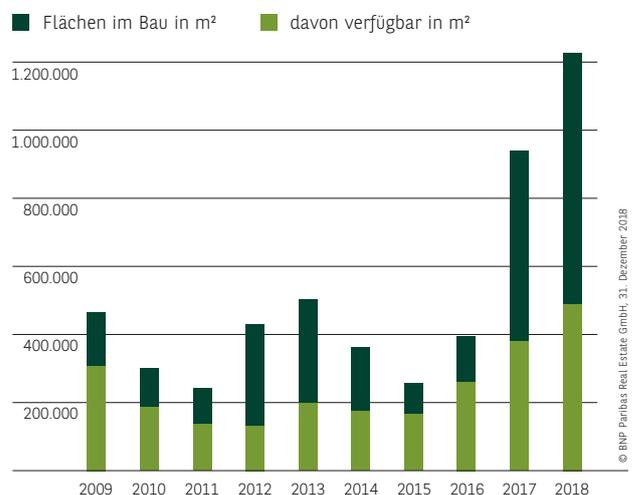
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN MÜNCHEN



LEERSTAND NACH LAGEN IN MÜNCHEN



FLÄCHEN IM BAU IN MÜNCHEN



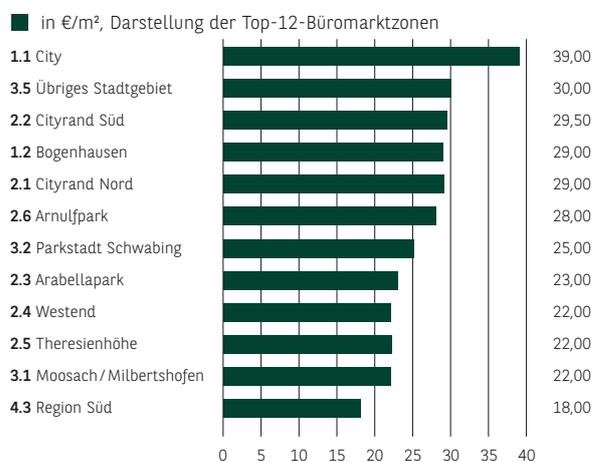
MIETPREISANSTIEG BESCHLEUNIGT SICH

Der Mangel an Büroflächen, vor allem in zentralen und bevorzugten Lagen, bei gleichzeitig sehr hohen Flächenumsätzen schlägt sich in einem beschleunigten Mietpreisanstieg nieder. So ist die Höchstmiete innerhalb eines Jahres um gut 5 % auf 39 €/m² gestiegen. Aber auch die jeweiligen Top-Mieten in den einzelnen Büromarktzonen haben in ähnlicher Form zugelegt. Wie stark die angespannte Flächensituation sich auf die Mietentwicklung auswirkt, zeigt sich aber vor allem bei der Durchschnittsmiete, die in den letzten zwölf Monaten sogar um rund 10 % auf 18,90 €/m² angezogen hat. Da fast die Hälfte der aktuell im Bau befindlichen Flächen erst nach 2019 fertiggestellt wird, ist eine kurzfristige Entlastung des Marktes nicht in Sicht. Vor diesem Hintergrund wird sich der aktuelle Trend fortsetzen, sodass es nur eine Frage der Zeit ist, bis die Spitzenmiete die 40-€/m²-Schwelle knacken wird.

PERSPEKTIVEN 2019

Die Ampeln für den Münchener Büromarkt stehen auch 2019 weiter auf Grün. Trotz leicht gesenkter BIP-Prognosen wird die deutsche Wirtschaft weiter solide wachsen. Davon sollte die bayerische Landeshauptstadt aufgrund ihrer zukunftsorientierten Wirtschaftsstruktur und stabilen Fundamentaldaten überproportional profitieren. Ein weiterer Rückgang der Arbeitslosigkeit bei gleichzeitig steigender Beschäftigung wird die Nachfrage auf dem Büromarkt weiter stimulieren. Vor diesem Hintergrund zeichnet sich auch für 2019 ein Flächenumsatz über 800.000 m² und damit deutlich über dem zehnjährigen Durchschnitt ab. Der Leerstand dürfte zumindest im ersten Halbjahr noch weiter sinken, bevor dem Markt gegen Ende des Jahres infolge einer steigenden Bautätigkeit und Fertigstellungszahlen etwas mehr neue, moderne Flächen zugeführt werden. Diese sukzessive Ausweitung des modernen Angebots ist aufgrund der aktuellen Marktengpässe zu begrüßen, wird aber zumindest 2019 noch nicht zu einer deutlichen Entspannung der Angebots-/Nachfragerelation führen.

HÖCHSTMieten NACH Lagen IN MÜNCHEN



TREND WICHTIGER MARKTINDIKATOREN IN MÜNCHEN

Flächenumsatz	↘
Leerstand	↘
Flächen im Bau (gesamt)	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	↗
Höchstmietpreis	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

KENNZAHLEN MÜNCHEN

Mietpreise (€/m²)		Flächenumsatz (m²)		Leerstand (m²)				Flächen im Bau (m²)				Flächenangebot (m²)			
Höchstpreis*	Durchschnitt		gesamt	modern	normal	unsaniert		fertig	gesamt	verfügbar		verfügbar	projektiert		
		2018		gesamt	davon Erstbezug	gesamt		2019	ab 2020						
1	2	3	4=(5+7+8)	5	6	7	8	9	10	11=(9+10)	12	13=(4+12)	14		
1	City														
1.1	City	39,00	26,70	143.000	20.000	9.500	0	10.500	0	20.000	50.000	70.000	47.000	67.000	198.500
1.2	Bogenhausen	29,00	23,70	7.500	1.500	1.000	0	500	0	0	0	0	0	1.500	73.500
2	Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)														
2.1	Cityrand Nord	29,00	22,20	25.500	8.500	3.000	0	5.500	0	500	53.000	53.500	3.500	12.000	38.500
2.2	Cityrand Süd	29,50	20,80	192.500	39.500	2.000	500	37.500	0	65.500	60.000	125.500	49.500	89.000	243.500
2.3	Arabellapark	23,00	20,00	5.500	3.500	0	0	3.500	0	22.500	0	22.500	0	3.500	2.500
2.4	Westend	22,00	19,20	34.000	5.000	1.500	0	3.500	0	41.500	19.500	61.000	21.500	26.500	65.000
2.5	Theresienhöhe	22,00	19,40	4.500	500	500	0	0	0	0	0	0	0	500	0
2.6	Arnulfpark	28,00	24,30	3.500	500	500	0	0	0	0	0	0	0	500	0
3	Nebenlagen														
3.1	Moosach / Milbertshofen	22,00	17,20	41.500	7.500	3.500	0	4.000	0	5.000	19.000	24.000	19.000	26.500	137.500
3.2	Parkstadt Schwabing	25,00	18,80	18.000	6.500	6.500	0	0	0	0	0	0	0	6.500	6.000
3.3	Neuperlach	16,60	13,40	10.000	9.000	0	0	9.000	0	0	0	0	0	9.000	25.000
3.4	Messestadt Riem	17,00	15,20	9.000	12.500	12.000	0	500	0	0	0	0	0	12.500	0
3.5	Übriges Stadtgebiet	30,00	17,80	269.500	132.500	23.000	1.500	109.500	0	403.000	136.500	539.500	137.500	270.000	554.000
	Summe München			764.000	247.000	63.000	2.000	184.000	0	558.000	338.000	896.000	278.000	525.000	1.344.000
4	Peripherie														
4.1	Region Nord	16,00	11,30	80.000	103.500	4.500	0	99.000	0	45.500	226.000	271.500	202.000	305.500	508.000
4.2	Region Ost	16,90	14,00	75.500	92.500	23.000	2.000	69.500	0	3.500	18.500	22.000	0	92.500	155.000
4.3	Region Süd	18,00	12,00	32.500	34.500	6.000	4.000	28.500	0	12.500	8.000	20.500	9.000	43.500	97.500
4.4	Region West	15,90	12,50	23.000	11.500	500	0	11.000	0	14.500	1.500	16.000	0	11.500	48.500
	Summe Peripherie			211.000	242.000	34.000	6.000	208.000	0	76.000	254.000	330.000	211.000	453.000	809.000
	Total			975.000	489.000	97.000	8.000	392.000	0	634.000	592.000	1.226.000	489.000	978.000	2.153.000

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

5 GESCHÄFTSBEREICHE in Deutschland

Deutsche Standorte

BNP PARIBAS REAL ESTATE GMBH

10719 Berlin
Kurfürstendamm 22
☎ +49 (0)30-884 65-0

01067 Dresden
Ammonstraße 72
☎ +49 (0)351-79 67 57-17

40213 Düsseldorf
Benrather Straße 18-20
☎ +49 (0)211-52 00-00

45127 Essen
Kettwiger Straße 2-10
☎ +49 (0)201-820 22-2

60311 Frankfurt am Main
Goetheplatz 4
☎ +49 (0)69-298 99-0

20354 Hamburg
Hohe Bleichen 12
☎ +49 (0)40-348 48-0

50676 Köln
Cäcilienkloster 10
☎ +49 (0)221-93 46 33-0

04109 Leipzig
Markt 16
☎ +49 (0)341-711 88-0

80539 München
Maximilianstraße 35,
Haus C / Eingang
Herzog-Rudolf-Straße
☎ +49 (0)89-55 23 00-0

70173 Stuttgart
Lautenschlagerstraße 22
☎ +49 (0)711-21 47 80-50

BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT GMBH

10719 Berlin
Kurfürstendamm 22
☎ +49 (0)30-884 65-0

01067 Dresden
Ammonstraße 72
☎ +49 (0)351-79 67 57-10

40547 Düsseldorf
Fritz-Vormfelde-Straße 26
☎ +49 (0)211-301 82-0

60594 Frankfurt am Main
Walther-von-Cronberg-Platz 2
☎ +49 (0)69-297 24 36-0

20355 Hamburg
Axel-Springer-Platz 3
☎ +49 (0)40-348 48-0

30159 Hannover
Karmarschstraße 20-22
☎ +49 (0)511-89 73 73-0

04109 Leipzig
Markt 16
☎ +49 (0)341-30 86 89-00

80539 München
Maximilianstraße 35,
Haus C / Eingang
Herzog-Rudolf-Straße
☎ +49 (0)89-55 23 00-60

70173 Stuttgart
Breite Straße 2
☎ +49 (0)711-21 47 80-20

BNP PARIBAS REAL ESTATE CONSULT GMBH

10719 Berlin
Kurfürstendamm 22
☎ +49 (0)30-884 65-200

40547 Düsseldorf
Fritz-Vormfelde-Straße 26
☎ +49 (0)211-52 00-00

60311 Frankfurt am Main
Goetheplatz 4
☎ +49 (0)69-298 99-450

20354 Hamburg
Hohe Bleichen 12
☎ +49 (0)40-348 48-100

80539 München
Maximilianstraße 35,
Haus C / Eingang
Herzog-Rudolf-Straße
☎ +49 (0)89-55 23 00-0

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT GERMANY GMBH

80636 München
Lilli-Palmer-Straße 2
☎ +49 (0)89-121 73-0

Weltweite Standorte

BELGIEN
FRANKREICH
GROSS-BRITANNIEN
HONGKONG
IRLAND
ITALIEN
LUXEMBURG
NIEDERLANDE
POLEN
RUMÄNIEN
SPANIEN
TSCHECHIEN
UNGARN
VAE

Allianzpartner

ALGERIEN
DÄNEMARK
ELFENBEIN-KÜSTE
ESTLAND
FINNLAND
GRIECHENLAND
JERSEY
LETTLAND
LITAUEN
MAROKKO
NORDIRLAND
NORWEGEN
ÖSTERREICH
PORTUGAL
SCHWEDEN
SCHWEIZ
SERBIEN
TUNESIEN
UNGARN
USA
ZYPERN



www.realestate.bnpparibas.de



TRANSACTION | CONSULTING | VALUATION | PROPERTY MANAGEMENT | INVESTMENT MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel