

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Büromarktzahlen für das dritte Quartal 2019

Umsatzrekord: Erstmals über 3 Mio. m² Flächenumsatz in den ersten drei Quartalen

In den ersten drei Quartalen 2019 wurden an den acht deutschen Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München 3,03 Mio. m² Bürofläche umgesetzt. Damit wurde der Vorjahreswert um 6 % übertroffen und gleichzeitig ein neues Allzeithoch aufgestellt. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate. Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Mit 3,03 Mio. m² neuer Umsatzrekord in den ersten drei Quartalen (+6 %)
- Leerstand über alle Standorte verringert sich nochmal um knapp 11 %
- Leerstandsquote über alle Standorte: 4 %
- Beschleunigtes Mietpreiswachstum: Sowohl die Spitzen- (+7 %) als auch die Durchschnittsmieten (+11 %) ziehen deutlich an
- Perspektiven 2019: Überdurchschnittlicher Umsatz in etwa auf Vorjahresniveau

„Die starke Nachfrage hat sich auch im dritten Quartal fortgesetzt und den Flächenumsatz erstmalig bereits nach neun Monaten auf über 3 Mio. m² steigen lassen. Damit wurde die im letzten Jahr aufgestellte Bestmarke noch einmal um 6 % übertroffen. Der zehnjährige Durchschnitt wurde sogar um 22 % getoppt. Dieses Ergebnis zeigt, dass die deutschen Büromärkte sehr stabil sind und trotz zunehmender Negativmeldungen hinsichtlich der gesamtwirtschaftlichen Perspektiven nichts von ihrer Dynamik verloren haben. Der wichtigste Grund hierfür ist in der Arbeitsmarktentwicklung zu sehen. Trotz eines im zweiten Quartal leicht rückläufigen BIP liegt die Arbeitslosenzahl auf dem niedrigsten Septemberstand seit der Wiedervereinigung. Gleichzeitig ist die Arbeitslosenquote um zwei Prozentpunkte auf 4,9 % gefallen. Auch wenn die Herbstbelegung etwas geringer ausgefallen ist als im Vorjahr, war sie trotz eines schwächeren konjunkturellen Umfelds spürbar. Berücksichtigt man zusätzliche Effekte, wie die demografische Entwicklung und dem daraus resultierenden War for Talents, mit dem sich Unternehmen konfrontiert sehen, spricht einiges dafür, dass viele Firmen auch in einer konjunkturellen Schwächephase versuchen werden, ihre Mitarbeiter zu halten. Vor allem perspektivisch werden die Büromärkte von diesem Trend profitieren, sodass sie auch



PRESSEMITTEILUNG

bei einer etwas schwächeren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung weniger stark betroffen sein dürften als in früheren Zyklen“, erläutert Riza Demirci, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Head of National Office Advisory.

Eindrucksvoll an die Spitze gesetzt hat sich Berlin mit 726.000 m² Flächenumsatz. Damit wurde nicht nur das Vorjahresergebnis um gut 26 % gesteigert, sondern gleichzeitig eine neue Bestmarke aufgestellt. Die Hauptstadt bricht aktuell sowohl auf den Investment- als auch auf den Büromärkten einen Rekord nach dem anderen. Ob möglicherweise sogar die 1-Mio.- m²Schwelle im laufenden Jahr geknackt werden kann, bleibt aber noch abzuwarten. Auf Platz zwei findet sich erwartungsgemäß München mit 622.000 m², was gegenüber dem letztjährigen Allzeithoch einem Rückgang um 10 % entspricht. Trotzdem wird der zehnjährige Durchschnitt noch um stolze 16 % übertroffen. Kopf-an-Kopf folgen Hamburg und Düsseldorf auf den Positionen drei und vier. Während die Hansestadt mit 413.000 m² das Vorjahresresultat in etwa halten kann (-1 %) stellt die rheinische Metropole mit 406.000 m² einen neuen Umsatzrekord auf und fährt mit knapp 42 % das größte Plus aller Standorte ein. Knapp an der 400.000 -m²-Marke gescheitert ist Frankfurt mit 397.000 m² (davon 370.000 m² im enger gefassten gif-Gebiet), was einem Rückgang von knapp 17 % gleichkommt. Für das vierte Quartal zeichnet sich in der Bankenmetropole aber ein deutliches Umsatzplus ab. Zulegen konnte auch Köln mit 220.000 m² (+9,5 %). Die Domstadt scheint sich damit endgültig auf einem spürbar höheren Niveau als in der Vergangenheit etabliert zu haben. Ein neues Allzeithoch verzeichnet auch der Essener Büromarkt mit 140.000 m² (+35 %), der damit das bereits sehr gute Vorjahresresultat nicht nur bestätigt, sondern sogar ausgebaut hat. Am im letzten Jahr aufgestellten Rekord vorbeigeschrammt ist Leipzig, wo 108.000 m² Flächenumsatz registriert wurden, nur knapp 2 % weniger als 2018.

Leerstand sinkt weiter

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



PRESSEMITTEILUNG

der Regel hohen Ansprüche der Nutzer können demzufolge nur noch von knapp 30 % der vorhandenen Leerstände erfüllt werden. Bemerkenswert ist vor allem, dass der Rückgang in allen Städten zu beobachten ist. Am stärksten fiel er an den kleineren Standorten aus. In Leipzig sank das Volumen um 22 % auf 192.000 m² (Leerstandsquote: 5,1 %) und in Essen um 33 % auf 106.000 m² (Leerstandsquote: 3,4 %). Verantwortlich hierfür ist auch die Tatsache, dass in kleineren Städten nur sehr begrenzt spekulative Projekte entwickelt werden, sodass das vorhandene Angebot bei entsprechend hohen Flächenumsätzen schnell abnimmt. In Berlin reduzierte sich der Leerstand um knapp 15 % auf 324.000 m², was einer Leerstandsrate von 1,6 % entspricht. Die hohen Flächenumsätze der Hauptstadt sind in weiten Teilen nur noch über Projektentwicklungen zu bedienen. Ein zweistelliger Leerstandsabbau war darüber hinaus noch in Hamburg zu beobachten (-11 %), wo 582.000 m² einer Leerstandsquote von nur noch 4,2 % entsprechen. In Düsseldorf (810.000 m²; Quote: 8,5 %), Köln (196.000 m²; Quote: 2,5 %) und München (495.000 m²; Quote: 2,3 %) belief sich der Leerstandsrückgang jeweils auf rund 8 %. Nur auf das Stadtgebiet bezogen, weist die bayerische Landeshauptstadt sogar nur eine Leerstandsrate von 1,4 % auf und bewegt sich damit auf dem gleichen Niveau wie Berlin. In Frankfurt verringerte sich das Volumen um 7 % auf 1,1 Mio. m², sodass die Leerstandsquote aktuell bei 7,2 % liegt. Über alle Standorte betrachtet ist die Leerstandsquote auf nur noch 4 % gesunken und erreicht damit den niedrigsten jemals registrierten Wert.

Mietpreiswachstum beschleunigt sich

Vor dem Hintergrund des sich weiter verengenden Angebots, insbesondere im Segment der hochwertigen und modern ausgestatteten Flächen in zentralen Lagen, hat sich das schon seit längerem zu beobachtende Mietpreiswachstum noch einmal beschleunigt. Innerhalb eines Jahres sind die Spitzenmieten im Durchschnitt aller Standorte um gut 7 % gestiegen. Die stärkste Zunahme weist Hamburg mit knapp 15 % auf. Mit aktuell 31 €/m² wurde dabei erstmals die 30-€/m²-Schwelle übersprungen. Ähnlich starke Zuwächse verzeichneten Berlin mit knapp 12 % auf 38 €/m² sowie Leipzig mit 11 % auf 15 €/m². In der Hauptstadt ist es nur noch eine Frage der Zeit, bis die 40 €/m²-Marke fällt und Leipzig wird bei dem mittlerweile erreichten Niveau für Projektentwickler immer interessanter. Auch in München stellt die 40-€/m²-Schwelle das nächste Ziel dar. Aktuell werden hier 39,50 €/m² (+3 %) notiert. Längst überschritten wurde dieser Wert in Frankfurt, wo die Spitzenmiete in den letzten 12 Monaten um 5 % auf 45 €/m² angezogen



PRESSEMITTEILUNG

hat. Eine neue Bestmarke kann auch Köln vorweisen. Mit einer Höchstmiete von 25 €/m², was einem Anstieg um knapp 9 % entspricht, bewegt sich auch die Domstadt auf einem für sie neuen Niveau. In Essen ist eine vergleichbare Entwicklung wie in Leipzig zu beobachten. Die Zunahme beläuft sich auf knapp 7 % und mit 16 €/m² wird ebenfalls eine neue Bestmarke aufgestellt. Den geringsten Anstieg weist Düsseldorf auf, wo die Spitzenmiete um 2 % auf 28 €/m² geklettert ist. Hier stehen die 30 €/m² als nächste Etappe auf der Agenda.

Noch stärker zugelegt haben die Durchschnittsmieten, die über alle Standorte um 11 % gewachsen sind. Hierdurch wird unterstrichen, dass sich die positive Mietpreisentwicklung auf breiter Front vollzieht und nicht auf Neubauobjekte in Top-Lagen beschränkt ist. Eine besonders dynamische Entwicklung war erneut in Berlin zu beobachten, wo die Durchschnittsmiete um 25 % auf 26 €/m² gestiegen ist, was der mit Abstand höchste Wert aller Standorte ist. Starke Zuwächse waren darüber hinaus noch in Hamburg (+15 %), Leipzig (+12 %) und Köln (+9 %) zu beobachten. In den übrigen Städten liegt der Anstieg der Durchschnittsmieten in einer Spanne zwischen 5 und 7 %.

Perspektiven: Marktdynamik wird auch im vierten Quartal anhalten

„Aus heutiger Sicht deutet alles darauf hin, dass die Nachfragedynamik der ersten neun Monate auch im Schlussquartal, in dem traditionell die höchsten Flächenumsätze getätigt werden, anhalten wird. Hierfür spricht auch, dass in mehreren Städten große Mietvertragsabschlüsse kurz vor Unterzeichnung stehen. Trotz einer etwas eingetrübten Konjunkturentwicklung und einer ganzen Reihe von globalen Krisenherden sind die deutschen Büromärkte weiterhin in sehr guter Verfassung. Der wichtigste Grund hierfür ist in der schon erwähnten Arbeitsmarktsituation und der im Vergleich zu früheren Zyklen größeren Bereitschaft vieler Unternehmen zu sehen, auch in etwas schwierigeren Zeiten an ihren Mitarbeitern festzuhalten. Darüber hinaus ist das wahrscheinlichste Szenario weiterhin, dass sich die gesamtwirtschaftliche Entwicklung im ersten Halbjahr 2020 wieder beschleunigen dürfte und es sich lediglich um eine leichte Wachstumsdelle handelt. Solange sich dieses Szenario nicht deutlich verändert, dürften die Büromärkte auch perspektivisch weniger stark mit einer etwas schwächeren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung korrelieren als in der Vergangenheit. Vor diesem Hintergrund spricht alles dafür, dass im Gesamtjahr ein Flächenumsatz in



PRESSEMITTEILUNG

etwa auf Vorjahresniveau erzielt werden kann. Ob zum dritten Mal in Folge die 4-Mio.-m²-Marke übertroffen wird, bleibt aber noch abzuwarten. Aufgrund der unverändert angespannten Angebots- und Nachfragerelation werden auch die Mieten weiter anziehen“, prognostiziert Piotr Bienkowski, CEO von BNP Paribas Real Estate Deutschland.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2018 einen Umsatz von 968 Mio. €. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: <http://www.realestate.bnpparibas.com>
Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 5.300 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com
Jessica Schnabel – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, jessica.schnabel@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com

