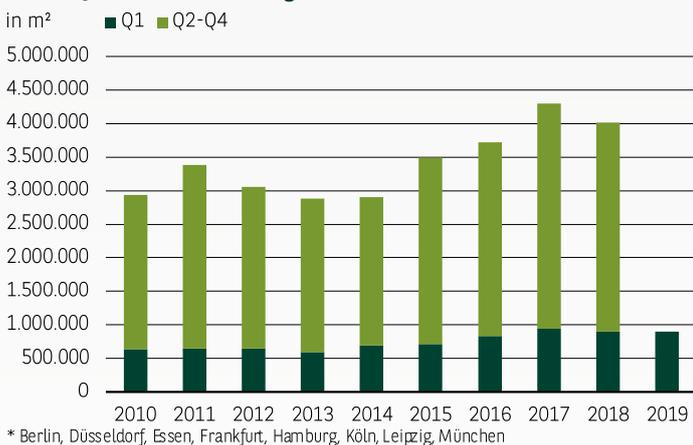




At a Glance **Q1 2019**

BÜROMARKT DEUTSCHLAND

Gesamtflächenumsatz ausgewählter Bürostandorte*

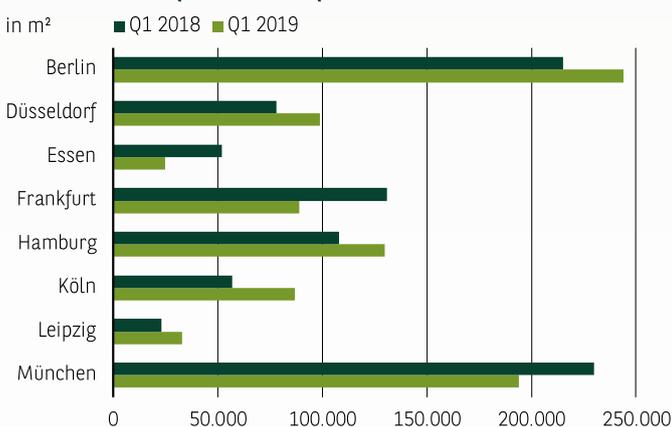


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

ZWEITBESTES ERGEBNIS DER LETZTEN 15 JAHRE

Im ersten Quartal 2019 wurden an den acht wichtigsten deutschen Standorten 901.000 m² Bürofläche umgesetzt. Damit wurde der Vorjahreswert um rund 1 % übertroffen und gleichzeitig das zweitbeste Resultat der letzten 15 Jahre erzielt. Bislang trotzten die Büromärkte also den rückläufigen BIP-Prognosen und Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Brexit, dem Zollstreit mit den USA sowie einer möglichen globalen Konjunkturabkühlung. Der wichtigste Grund hierfür ist, dass die Wirtschaft immer noch wächst, wenn auch langsamer als in den Vorjahren. Diese Situation kann sich zwar durch einen externen Schock, ausgelöst durch die oben genannten Risiken, ändern. Solange dies aber nicht wirklich eintritt, gehen die Unternehmen eher von einer leichten Konjunkturdelle aus und ändern nicht grundsätzlich ihre Strategien.

Flächenumsatz Q1 2018 und Q1 2019

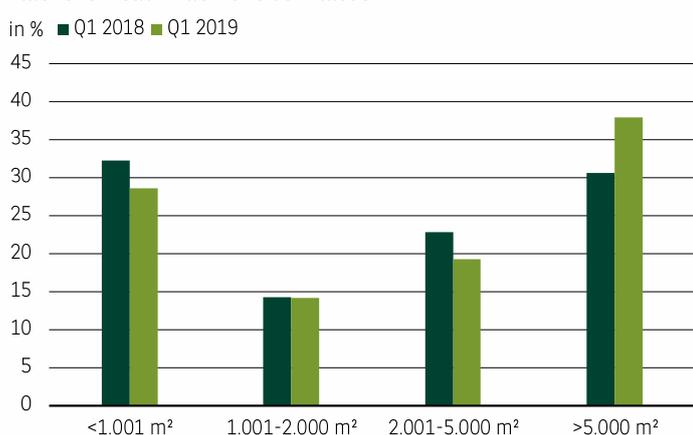


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

UNTERSCHIEDLICHE ENTWICKLUNGEN AN DEN STANDORTEN

Wie auch im Investmentbereich hat sich Berlin auch im Bürosegment an die Spitze gesetzt und mit 244.000 m² eine neue Bestmarke aufgestellt. Der bereits außergewöhnlich gute Vorjahreswert wurde nochmal um knapp 14 % übertroffen. Aber auch weitere Städte weisen ein deutliches Umsatzplus auf. Zu nennen sind hier insbesondere Köln, wo 87.000 m² (+53 %) ebenfalls einen neuen Rekordumsatz darstellen und 47 % über dem zehnjährigen Schnitt liegen und Leipzig, wo mit 33.000 m² (+44 %) das bisherige Allzeithoch von 2006 eingestellt wurde. Eine Umsatzsteigerung verzeichneten darüber hinaus noch Hamburg mit 130.000 m² (+20 %) und Düsseldorf mit 99.000 m² (+27 %). Deutliche Rückgänge müssen dagegen Frankfurt mit lediglich 89.000 m² (-32 %) und München mit 194.000 m² (-16 %) hinnehmen. Während das Ergebnis in der bayerischen Landeshauptstadt immerhin noch rund 9 % über dem zehnjährigen Durchschnitt liegt, verzeichnet die Mainmetropole eines der schwächsten Auftaktquartale der letzten Jahre. Der stärkste Rückgang war in Essen zu beobachten, wo das Vorjahresergebnis mit 25.000 m² in etwa halbiert wurde.

Flächenumsatz nach Größenklassen

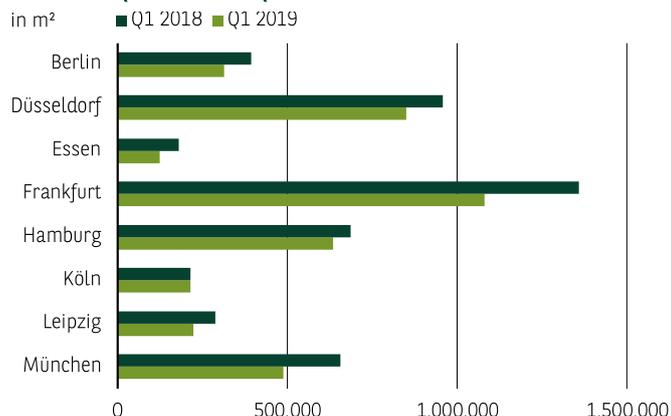


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

NACHFRAGE ÜBER ALLE GRÖSSENKLASSEN

Für die insgesamt stabile Nachfrage, an der alle Branchengruppen beteiligt sind, spricht auch die relativ homogene Verteilung über alle Größenklassen, bei der nur geringfügige Veränderungen zum Vorjahresquartal zu beobachten sind. Lediglich das großflächige Segment ab 5.000 m² trägt mit einem Umsatzanteil von knapp 38 % etwas mehr als im letzten Jahr bei und liegt auch leicht über dem langjährigen Durchschnitt. In den übrigen Kategorien sind dagegen nur geringfügige Verschiebungen zu verzeichnen. Das Ergebnis resultiert also auch zum Jahresbeginn aus einer breit gefächerten Nachfrage in allen Marktsegmenten.

Leerstand Q1 2018 und Q1 2019



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

LEERSTAND FÄLLT UNTER DIE 4-MIO.-m²-MARKE

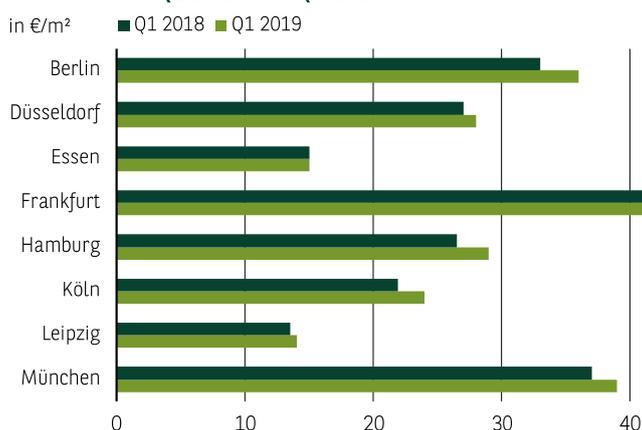
Der Leerstandsabbau hat sich fortgesetzt. Über alle Standorte hat sich das Volumen um 17 % verringert und rutscht mit 3,92 Mio. m² erstmals seit 2001 wieder unter die 4-Mio.-m²-Schwelle. In Berlin gingen die Leerstände um 20 % auf 314.000 m² zurück. Die Quote liegt nur noch bei 1,6 %. Auch in München (488.000 m²; -25,5 %) und Frankfurt (1,08 Mio. m²; -20,5 %) hat sich das Angebot nochmals reduziert. Mit 2,3 % weist München die zweitniedrigste Leerstandsquote auf. Nur bezogen auf das Stadtgebiet liegt sie mit 1,6 % sogar auf dem gleichen Niveau wie in der Hauptstadt.

MIETPREISE ERWARTUNGSGEMÄSS WEITER GESTIEGEN

Erwartungsgemäß sind die Mieten weiter gestiegen. Im Schnitt haben die Spitzenmieten im Jahresvergleich um gut 6 % zugelegt. Während in den letzten Jahren vor allem Berlin überproportionale Zuwächse verzeichnete, ist dies mittlerweile in mehreren Städten der Fall. In Köln stieg die Spitzenmiete um 10 % auf 24 €/m² und in Hamburg (29 €/m²) und Berlin (36 €/m²) fiel der Zuwachs mit etwa 9 % kaum geringer aus. In München (39 €/m²) und Frankfurt (44 €/m²) belief sich der Anstieg auf jeweils rund 5 %. Etwas moderater zeigte sich die Entwicklung in Düsseldorf (28 €/m²) und Leipzig (14 €/m²) mit einem Plus von jeweils knapp 4 %.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

Höchstmieten Q1 2018 und Q1 2019



PERSPEKTIVEN

Auch für den weiteren Jahresverlauf spricht aus heutiger Sicht viel für ein reges Marktgeschehen und im langjährigen Vergleich überproportionale Flächenumsätze. Allerdings sind die Risiken für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung gestiegen. Aber selbst bei einer stärkeren Konjunkturertrübung spricht alles für ein Ergebnis von mindestens 3,5 Mio. m². Gleichzeitig dürfte sich die Geschwindigkeit des Leerstandsabbaus verlangsamen und die Mietpreinsniveaus in den nächsten Quartalen weiter anziehen.

Büromarkt-Kennzahlen Q1 2019

	Höchstmiete* (€/m²)	Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)				Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
			gesamt	modern	davon Erstbezug	Leerstandsquote	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
		1. Quartal 2019	gesamt	modern	davon Erstbezug	Leerstandsquote	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 = (4 + 9)	11
Berlin	36,00	244.000	314.000	75.000	0	1,6%	1.011.000	487.000	801.000	2.885.000
Düsseldorf	28,00	99.000	849.000	232.000	10.000	8,9%	178.000	76.000	925.000	455.000
Essen	15,00	25.000	124.000	54.000	0	3,9%	57.000	14.000	138.000	285.000
Frankfurt	44,00	89.000	1.080.000	467.000	50.000	7,0%	659.000	342.000	1.422.000	1.232.000
Hamburg	29,00	130.000	634.000	143.000	30.000	4,5%	280.000	66.000	700.000	894.000
Köln	24,00	87.000	213.000	55.000	14.000	2,7%	177.000	46.000	259.000	310.000
Leipzig	14,00	33.000	222.000	38.000	0	5,9%	76.000	7.000	229.000	135.000
München	39,00	194.000	488.000	122.000	24.000	2,3%	1.203.000	500.000	988.000	2.211.000
Total		901.000	3.924.000	1.186.000	128.000		3.641.000	1.538.000	5.462.000	8.407.000

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

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

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

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2019

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019