

BÜROMARKT DEUTSCHLAND PROPERTY REPORT 2020



Jetzt für den
BNPPRE-Newsletter
anmelden!

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

Titel: bloomimages
Stand: Januar 2020
Auflage: 4.300



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

Zweitbestes Ergebnis aller Zeiten: Knapp 4,1 Mio. m² Flächenumsatz

Im Jahr 2019 wurden an den acht deutschen Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München 4,08 Mio. m² Bürofläche umgesetzt. Damit wurde der bereits sehr gute Vorjahreswert noch einmal um knapp 2 % übertroffen.

Sehr gute Flächenumsätze in allen großen Büromärkten

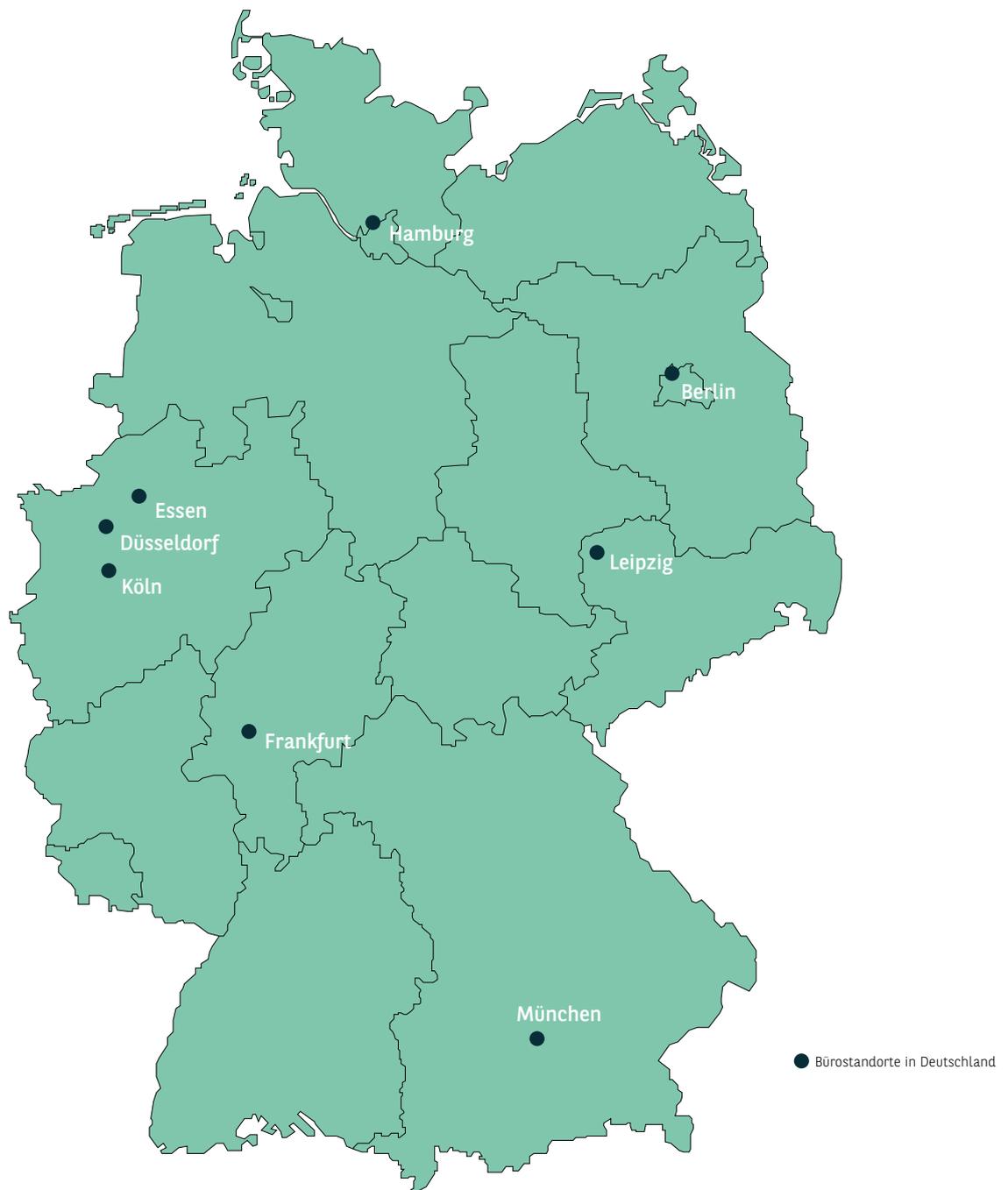
- ▶ Unangefochtener Spitzenreiter unter den deutschen Standorten ist Berlin, wo mit knapp 1,02 Mio. m² das Vorjahresergebnis nicht nur um 22 % gesteigert, sondern auch ein historischer Rekord aufgestellt werden konnte.
- ▶ Erstmals verzeichnete eine deutsche Stadt einen Flächenumsatz von über 1 Mio. m².
- ▶ Auf Platz zwei folgt München mit 770.000 m² (-20 %), gefolgt von der Bankenmetropole Frankfurt mit 635.000 m² (-6 %).
- ▶ Den stärksten Zuwachs und ein neues Allzeithoch gab es in Düsseldorf (+41 %; 536.000 m²).

Leerstandsquote sinkt unter 4 %

- ▶ Aufgrund der weiterhin starken Nachfrage hat sich der Leerstandsabbau unvermindert fortgesetzt; das Volumen liegt über alle Standorte betrachtet bei gut 3,68 Mio. m².
- ▶ Damit ist die durchschnittliche Leerstandsquote aller Städte auf nur 3,9 % gefallen und hat die 4 %-Schwelle unterschritten.
- ▶ Die niedrigsten Leerstandsraten haben Berlin (1,5 %), München (2,4 %), Köln (2,8 %) und Essen (3,5 %).
- ▶ Ende 2019 befanden sich knapp 3,88 Mio. m² Bürofläche im Bau (+10 %). Dem Markt stehen davon aber nur noch rund 44 % zur Anmietung zur Verfügung.

Mieten steigen erwartungsgemäß weiter

- ▶ Über alle Standorte betrachtet sind die Spitzenmieten innerhalb eines Jahres um knapp 6 % gestiegen.
- ▶ Die stärksten Steigerungen verzeichneten Berlin und Leipzig (+11 %), Köln (+8 %), Hamburg (+7 %), Essen (+7 %) und Frankfurt (+2 %).
- ▶ Aber nicht nur die Höchst-, sondern auch die Durchschnittsmieten haben spürbar zugelegt und liegen im Durchschnitt um 5,5 % höher als 2018.



ANMERKUNGEN

Zum **Flächenumsatz** zählen die Flächen, die bis zum 31.12.2019 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 2019 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 31.03.2020 beziehbar sind. Dazu gehören außerdem bis zum 31.12.2019 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

➤ **ZWEITBESTES ERGEBNIS: 4,1 MIO. m² FLÄCHENUMSATZ**

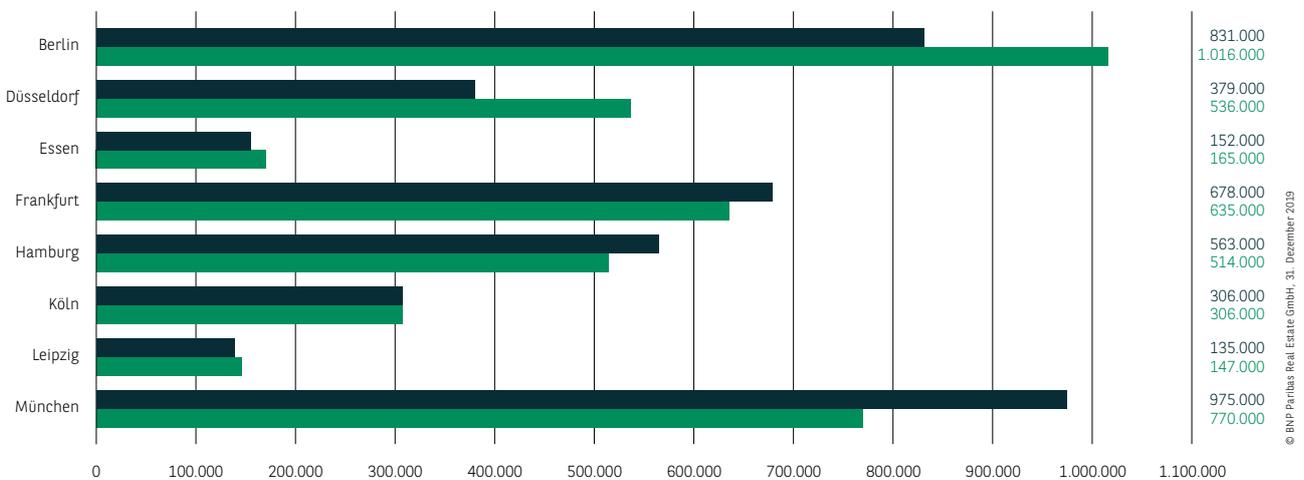
Die deutschen Büromärkte können trotz einer schwächelnden Konjunktur auf ein sehr erfolgreiches Jahr 2019 zurückblicken. Mit einem Flächenumsatz von 4,08 Mio. m² konnte nicht nur das bereits sehr gute Vorjahresergebnis noch einmal um knapp 2 % übertroffen, sondern auch das zweitbeste Resultat nach 2017 verzeichnet werden. Ein vielfach prognostizierter Rückgang der Flächenumsätze als nachlaufender Indikator eines bis in den Herbst hinein rückläufigen Ifo-Index hat nicht eingesetzt. Verantwortlich hierfür sind mehrere übergeordnete Einflussfaktoren. Zu nennen ist hierbei vor allem die weiterhin stabile bis positive Arbeitsmarktentwicklung. Aber auch die demografische Entwicklung und der daraus resultierende War for Talents, in Verbindung mit steigenden Ansprüchen der Arbeitnehmer an ihr Arbeitsumfeld, steuern zusätzliche

Nachfrageimpulse bei, da die Anmietung von attraktiven und modernen Büroflächen für viele Unternehmen mittlerweile ein Muss ist. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Dienstleistungsbranche von der flauen Konjunktur 2019 weniger betroffen war als die Industrie. Der Ifo-Index stieg im Dezember 2019 bereits wieder zum dritten Mal in Folge, wobei der Teilindikator für die Dienstleistungsbranche sogar den höchsten Stand seit einem halben Jahr erreichte.

Unangefochtener Spitzenreiter ist Berlin, wo mit knapp 1,02 Mio. m² das Vorjahresergebnis nicht nur um 22 % gesteigert, sondern auch ein historischer Rekord aufgestellt werden konnte: Erstmals verzeichnet eine deutsche Stadt einen Flächenumsatz von über 1 Mio. m². Auf Platz zwei folgt erwartungsgemäß München mit 770.000 m². Die bayerische

FLÄCHENUMSATZ 2018 UND 2019

■ 2018 in m², gesamt 4.019.000 m² ■ 2019 in m², gesamt 4.089.000 m²



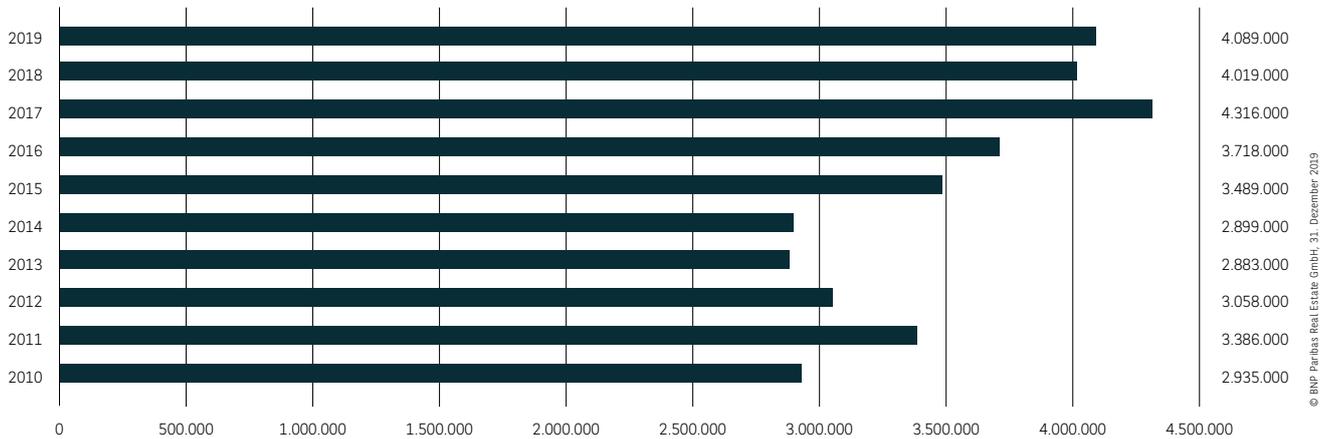
Landeshauptstadt konnte allerdings nicht an die beiden außergewöhnlichen Vorjahre, in denen der Umsatz nur knapp an der Millionenhürde scheiterte, anknüpfen und büßte rund ein Fünftel ein. Den stärksten Zuwachs verzeichnete Düsseldorf mit plus 41 % und einem neuen Allzeithoch von 536.000 m². Verantwortlich hierfür waren eine Vielzahl großflächiger Abschlüsse über 10.000 m², die in dieser Form nicht jedes Jahr zu erwarten sind. Eine neue Bestmarke aufgestellt hat auch Essen mit 165.000 m² (+9 %) und damit das bereits starke Resultat von 2018 bestätigt. Ähnlich verlief die Ent-

wicklung in Leipzig, wo 147.000 m² nicht nur einem Zuwachs von 9 % entsprechen, sondern auch den zweitbesten Wert aller Zeiten darstellen. In Köln wurde der generelle Aufwärtstrend der letzten Jahre bestätigt und mit 306.000 m² das gleiche Resultat wie 2018 erzielt. Einbußen mussten dagegen Frankfurt und Hamburg hinnehmen. In der Bankenmetropole sank der Flächenumsatz um 6 % auf 635.000 m² (davon 573.000 m² im enger gefassten gif-Gebiet) und in der Hansestadt um 9 % auf 514.000 m², was einem Ergebnis im langjährigen Schnitt entspricht.

GESAMTFLÄCHENUMSATZ AUSGEWÄHLTER BÜROSTANDORTE 2010 BIS 2019

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

■ in m²



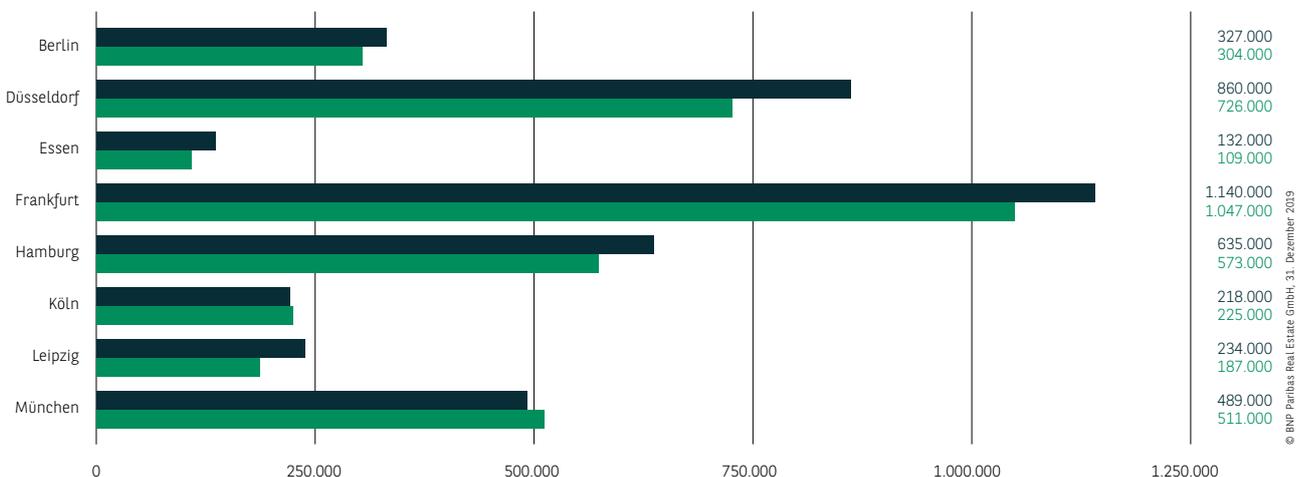
LEERSTANDSQUOTE SINKT UNTER 4 %

Aufgrund der starken Nachfrage hat sich der Leerstandsabbau fortgesetzt: Das Volumen liegt über alle Standorte betrachtet bei gut 3,68 Mio. m², was einem Rückgang um knapp 9 % entspricht und den zweitniedrigsten Wert aller Zeiten darstellt. Die durchschnittliche Leerstandsquote ist auf 3,9 % gefallen und hat die 4 %-Schwelle unterschritten. Die modernen Leerstände sind um 12 % gesunken und belaufen sich auf 1,06 Mio. m².

Damit erfüllen nicht einmal mehr 29 % des Gesamtvolumens die heutigen Mieteranforderungen. Mit Ausnahme von München und Köln haben sich die Leerstände an allen Standorten verringert. In der bayerischen Landeshauptstadt legten sie hingegen leicht um 4,5 % auf 511.000 m² zu. Dass der Markt dieses zusätzliche Angebot dringend braucht, zeigt sich daran, dass dies immer noch der zweitniedrigste Wert der letzten 15 Jahre ist und die Leerstandsrate bei lediglich 2,4 % liegt.

LEERSTAND 2018 UND 2019

■ 2018 in m², gesamt 4.035.000 m² ■ 2019 in m², gesamt 3.682.000 m²

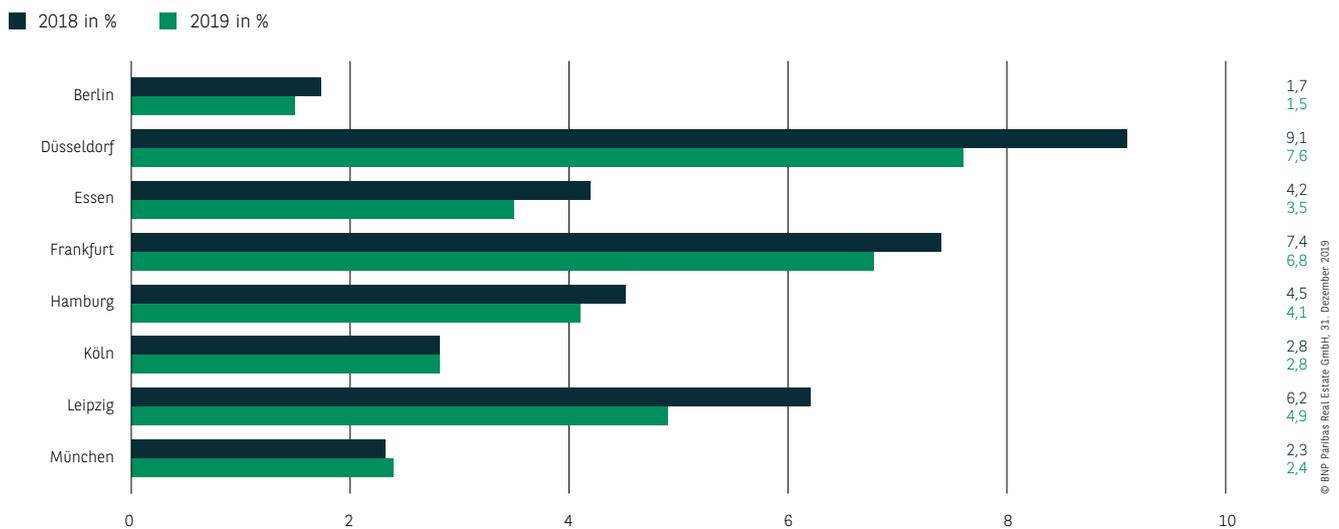


Ähnlich sieht es in der Domstadt aus: 225.000 m² bedeuten zwar ein Plus um 3 %, die Quote liegt aber trotzdem bei nur 2,8 %. Den größten Flächenengpass verzeichnet weiterhin Berlin, wo das Angebot um 7 % auf 304.000 m² gesunken ist. Die Rate liegt damit nur noch bei 1,5 %, sodass der Großteil des Flächenumsatzes mittlerweile nur noch in Projekten realisiert werden kann. Die stärksten Rückgänge waren in Leipzig (187.000 m²; -20 %), Essen (109.000 m²; -17 %) und Düsseldorf (726.000 m²; -16 %) zu beobachten. Im Düsseldorfer Gesamtmarkt liegt die Leerstandsquote bei 7,6 %, im Stadtgebiet bei nur 5,3 %. In Frankfurt sind knapp 1,05 Mio. m² Leerstand vorhanden, was einem Rückgang um gut 9 % entspricht. Dadurch rutscht die Quote (6,8 %) unter die 7 %-Schwelle. Auch die

Leerstandsrate in Hamburg ist mit 4,1 % mittlerweile auf dem tiefsten Niveau der letzten 20 Jahre angekommen, da sich der Leerstand um gut 10 % auf 573.000 m² reduziert hat.

Als zweite Angebotskomponente haben sich die Neubauflächen, anders als die Leerstände, weiter aufwärts entwickelt und um knapp 10 % zugelegt. Ende 2019 befanden sich in den analysierten Städten knapp 3,88 Mio. m² Bürofläche im Bau – fast so viel wie Anfang des Jahrtausends. Allerdings stellt sich die Situation heute anders dar: Während Anfang 2001 zwei Drittel des Bauvolumens noch nicht vermietet waren, sind es aktuell lediglich 44 %. Den stärksten Zuwachs verzeichnete Berlin mit 49 % (1,32 Mio. m²). Vor dem Hintergrund der

LEERSTANDSRATEN 2018 UND 2019



nach wie vor sehr engen Angebots-und-Nachfrage-Relation in der Hauptstadt ist diese Entwicklung aber auch zwingend notwendig. Deutliche Zuwächse waren auch in Düsseldorf mit 28 % (211.000 m²) und Hamburg mit knapp 25 % (432.000 m²) zu beobachten. Sowohl in der Rheinmetropole (19 %) als auch in der Hansestadt (33 %) ist der Anteil der für den Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehenden Flächen aber bereits sehr niedrig. Um gut ein Viertel hat auch das Bauvolumen in Leipzig zugelegt (77.000 m²), da hier mittlerweile ein Mietpreisniveau erreicht ist, bei dem sich Projektentwicklungen rechnen. In München (-16 %; 1,03 Mio. m²) und Köln (-49 %; 106.000 m²) ist die Bautätigkeit im Vorjahresvergleich demgegenüber schon wieder rückläufig. In Frankfurt (+7 %;

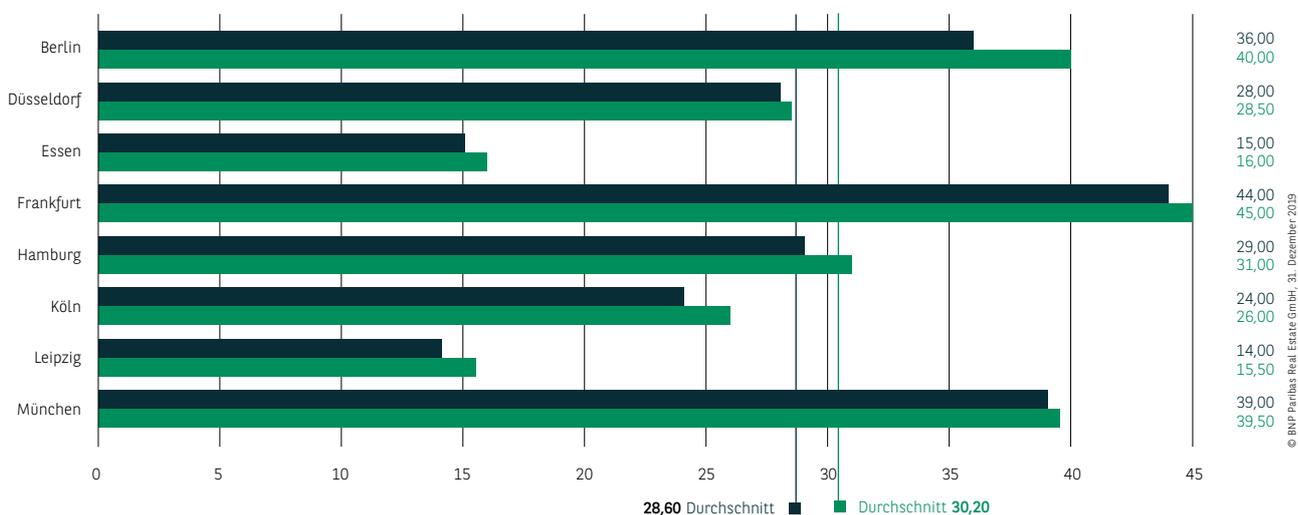
630.000 m²) und Essen (+12 %; 68.000 m²) fielen die Anstiege vergleichsweise moderat aus.

MIETEN ERWARTUNGSGEMÄSS WEITER GESTIEGEN

Im Durchschnitt sind die Spitzenmieten um knapp 6 % gestiegen. Besonders groß waren die Sprünge in Berlin, wo sie um gut 11 % auf 40 €/m² zugelegt hat, und in Leipzig (+11 %). In Köln konnte ein Zuwachs um 8 % auf 26 €/m² beobachtet werden. Aber auch in Hamburg und Essen legten die Höchstmieten um knapp 7 % zu. In der Hansestadt wurde mit 31 €/m² die Hürde von 30 €/m² geknackt. Nicht mehr allzu weit von dieser Marke entfernt ist Düsseldorf mit 28,50 €/m² (+2 %). Ähnlich

HÖCHSTMIETEN 2018 UND 2019

■ 2018 in €/m² ■ 2019 in €/m²



stellt sich die Situation in München dar, wo die Spitzenmiete mit 39,50 €/m² (+1 %) unmittelbar vor dem Sprung auf 40 €/m² steht. Schon lange über diesen Wert hinaus ist Frankfurt, wo ein Anstieg um gut 2 % auf jetzt 45 €/m² zu beobachten ist.

➤ STARKE NACHFRAGE DÜRFTE 2020 ANHALTEN

Auch für das Jahr 2020 stehen die Zeichen für die deutschen Büromärkte grundsätzlich auf Grün. Hierfür sprechen eine ganze Reihe von Gründen: Zu nennen ist in erster Linie die sich aufhellende Konjunktur, deren Aufwärtstrend durch steigende Frühindikatoren wie den Ifo- oder ZEW-Index untermauert wird. Als Konsequenz ist von einer insgesamt positiven Arbeitsmarktentwicklung auszugehen. Unterstützt wird diese Perspektive durch deutlich gestiegene Chancen, dass sich globale Risiken und Unsicherheiten, wie der Handelsstreit zwischen den USA und China oder die konkrete Umsetzung des Brexit, verringern und wieder zu mehr Planungssicherheit für

die Wirtschaft führen könnten. Gleichzeitig bleiben die oben erwähnten übergeordneten Trends hinsichtlich der Mitarbeitersituation in den Unternehmen bestehen und werden zusätzliche Nachfrageimpulse auslösen. Bei den Leerständen scheint an einigen Standorten die Talsohle erfreulicherweise mehr oder weniger erreicht zu sein, sodass sich die Angebotsengpässe zumindest nicht weiter verschärfen sollten. Eine deutliche Entspannung ist aber an vielen Standorten noch nicht in Sicht, weshalb auch weiter anziehende Mieten zu erwarten sind. Hierzu trägt auch bei, dass ein Großteil der Nachfrage nur in Projekten umgesetzt werden kann, für die aufgrund der in den letzten Jahren spürbar gestiegenen Grundstückspreise und Baukosten entsprechend höhere Mieten gezahlt werden müssen. Ausgehend von den skizzierten Rahmenbedingungen ist aus heutiger Sicht auch für 2020 von einem überdurchschnittlichen Flächenumsatz auszugehen. Ob dabei zum vierten Mal in Folge die 4-Mio.-m²-Schwelle übertroffen werden kann, wird sich im Laufe des Jahres zeigen.

BÜROMARKT-KENNZAHLEN

Stadt	Mietpreis (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)		Leerstand (m ²)				Leerstandsrate	Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot gesamt (m ²)
	Höchst-miete*	Durchschnitts-miete	2019	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	40,00	26,40	1.016.000	22,3%	304.000	84.000	207.000	13.000	1,5%	1.318.000	701.000	1.005.000
Düsseldorf	28,50	16,30	536.000	41,4%	726.000	170.000	550.000	6.000	7,6%	211.000	41.000	767.000
Essen	16,00	12,00	165.000	8,6%	109.000	23.000	80.000	6.000	3,5%	68.000	3.000	112.000
Frankfurt	45,00	19,90	635.000	-6,3%	1.047.000	477.000	561.000	9.000	6,8%	630.000	330.000	1.377.000
Hamburg	31,00	17,70	514.000	-8,7%	573.000	108.000	420.000	45.000	4,1%	432.000	142.000	715.000
Köln	26,00	15,20	306.000	0,0%	225.000	48.000	170.000	7.000	2,8%	106.000	36.000	261.000
Leipzig	15,50	10,80	147.000	8,9%	187.000	31.000	79.000	77.000	4,9%	77.000	8.000	195.000
München	39,50	20,00	770.000	-21,0%	511.000	119.000	392.000	0	2,4%	1.034.000	457.000	968.000
Total 2019	30,20	17,30	4.089.000		3.682.000	1.060.000	2.459.000	163.000		3.876.000	1.718.000	5.400.000
Veränderung zu 2018			1,6%		-8,7%	-11,8%	-7,4%	-6,9%		9,6%	19,1%	-1,4%

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

BÜRO-INVESTMENT

NEUE HISTORISCHE BESTMARKE

Die Dominanz der letzten Jahre hat sich 2019 noch einmal beschleunigt. Mit einem Transaktionsvolumen von knapp 38,7 Mrd. € wurde eine neue Bestmarke aufgestellt, die das sehr gute Vorjahresergebnis um rund 30 % übertrifft. Hierzu beigetragen haben Einzeltransaktionen, die mit gut 29,4 Mrd. € ein neues Allzeithoch markieren und den Vorjahreswert um gut 8 % getoppt haben. Vor allem die Vielzahl großvolumiger Verkäufe hat zu dieser Entwicklung beigetragen – insgesamt konnten 70 Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich gezählt werden. Zu den wichtigsten gehören das Sqaire, das zusätzlich Hotelnutzungen enthält, sowie die Welle (beide in Frankfurt), das Stream in Berlin und der Siemens-Campus in München. Stark zugelegt haben auch Portfolios, die ihren Umsatz mit gut 9,2 Mrd. € fast vervierfacht haben und damit das beste Resultat seit mehr als zehn Jahren erzielen. Prominente Beispiele sind der von BNP Paribas Real Estate begleitete Verkauf des Millennium-Portfolios für gut 2,5 Mrd. € und die Übernahme des kanadischen REIT Dream Global durch Blackstone für gut 3 Mrd. € (deutscher Anteil).

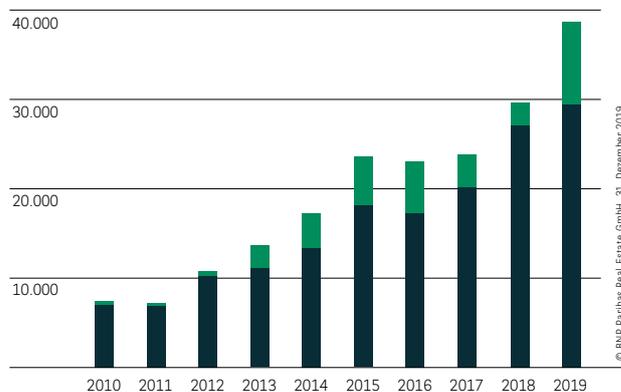
AUCH A-STÄDTE MIT ALLZEITHOCH

Von der starken Nachfrage nach Büroobjekten haben vor allem die A-Standorte profitiert, die mit gut 32 Mrd. € ebenfalls ein neues Allzeithoch verzeichnen und um rund 29 % zulegen konnten. Unangefochten an der Spitze steht Berlin, wo das Ergebnis mehr als verdoppelt wurde und mit knapp 8,7 Mrd. € einen neuen Rekord darstellt. Auf Rang zwei folgt München, das mit knapp 7,3 Mrd. € (+71 %) ebenso eine neue Bestmarke setzt. Vervollständigt wird das Führungstrio von Frankfurt mit gut 6,7 Mrd. € (-20 %), was aufgrund des außergewöhnlichen Vorjahrs nur das zweitbeste Resultat aller Zeiten darstellt. Neue Höchststände verzeichnen außerdem Düsseldorf mit gut 2,7 Mrd. € (+8 %) und Köln mit knapp 2,2 Mrd. € (+139 %). In etwa auf Vorjahresniveau bewegen sich dagegen Hamburg (gut 2,9 Mrd. €) und Stuttgart (rund 1,5 Mrd. €).

Nur bezogen auf Einzelverkäufe kommen Städte außerhalb der A-Standorte auf gut 4,2 Mrd. € und steuern damit rund 14 % zum Gesamtergebnis bei. Im Vergleich mit den A-Städten können sie am Aufwärtstrend nur bedingt partizipieren und legen nur um 2 % zu. Verantwortlich hierfür ist neben der Fokussierung vieler Investoren auf die Metropolen sicherlich auch ein zu geringes Angebot, gerade im Bereich von Projektentwicklungen.

BÜRO-INVESTMENTS IN DEUTSCHLAND

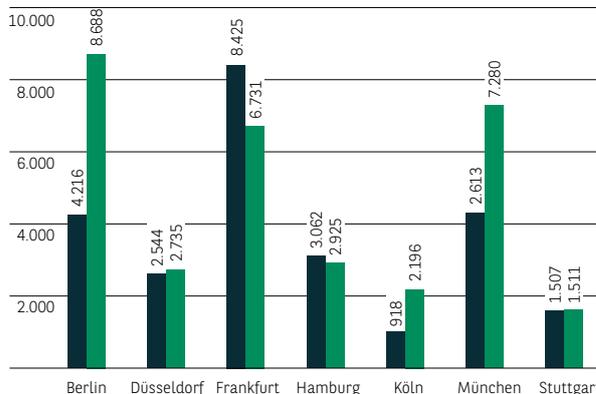
Einzeldeals in Mio. € Portfoliodeals in Mio. €



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

BÜRO-INVESTMENTS IN DEN A-STANDORTEN

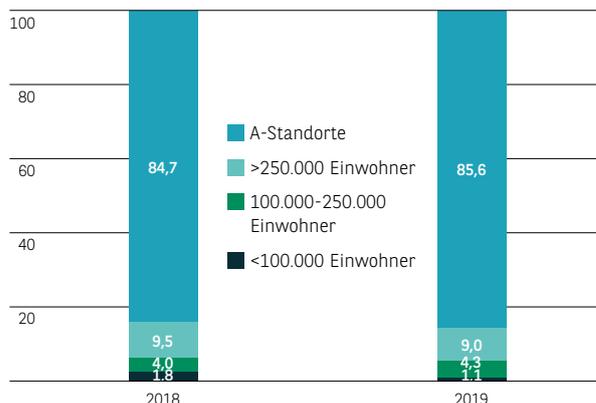
2018 in Mio. € 2019 in Mio. €



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

BÜRO-INVESTMENTS NACH STÄDTEGRÖSSEN*

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

* ohne Portfoliodeals

➤ **GROSSDEALS BEFLÜGELN DEN MARKT**

Der Umsatzanstieg ist primär auf Großdeals im dreistelligen Millionenbereich zurückzuführen, die um 58 % auf knapp 25,8 Mrd. € zulegt. Hier spiegelt sich auch der Verkauf einer Reihe großer Projektentwicklungen wider. Auch Transaktionen zwischen 25 und 100 Mio. € konnten ihr Volumen etwas steigern, wohingegen kleinere Objekte bis 25 Mio. € aufgrund eines zu geringen Angebots sogar leichte Einbußen hinnehmen mussten.

➤ **SPEZIALFONDS UND INVESTMENT MANAGER VORN**

Fast ein Drittel des Transaktionsvolumens wurde über Spezialfonds investiert, die damit ihre dominierende Stellung aus dem Vorjahr ausgebaut haben. Auf Platz zwei folgen Investment Manager mit knapp 14 %, die über unterschiedliche Vehikel, u. a. Club Deals oder Individualmandate, für ihre Kunden aktiv waren. Größere Umsatzanteile steuerten darüber hinaus Immobilien AGs/REITs und Pensionskassen mit jeweils knapp 9 % sowie offene Fonds mit rund 7 % bei.

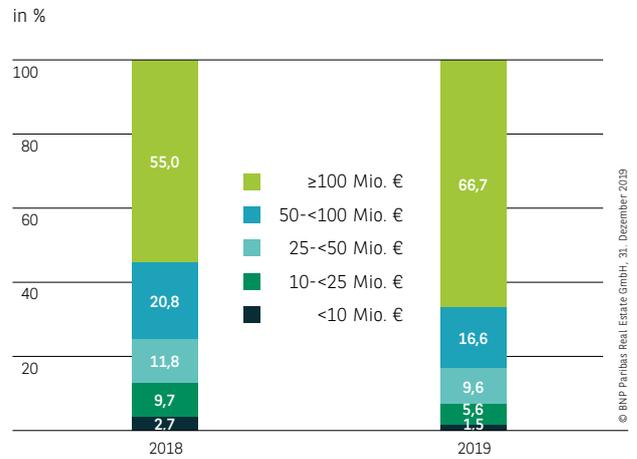
➤ **SPITZENRENDITEN WEITER RÜCKLÄUFIG**

Die starke Nachfrage sowie der unverändert positive Rendite-Spread zu alternativen Anlageformen haben den Druck auf die Renditen aufrechterhalten, sodass die Spitzenrenditen auch im letzten Quartal nochmal leicht nachgegeben haben. In Berlin liegt sie mit 2,60 % weiter am niedrigsten, allerdings muss sich die Hauptstadt den Spitzenplatz jetzt mit München teilen (ebenfalls 2,60 %). Gemeinsam auf dem dritten Rang folgen Frankfurt und Hamburg mit jeweils 2,80 %. Außerhalb der vier Top-Standorte, also in Köln, Düsseldorf und Stuttgart, sind sie ebenfalls leicht gesunken und notieren mittlerweile bei 3,00 %.

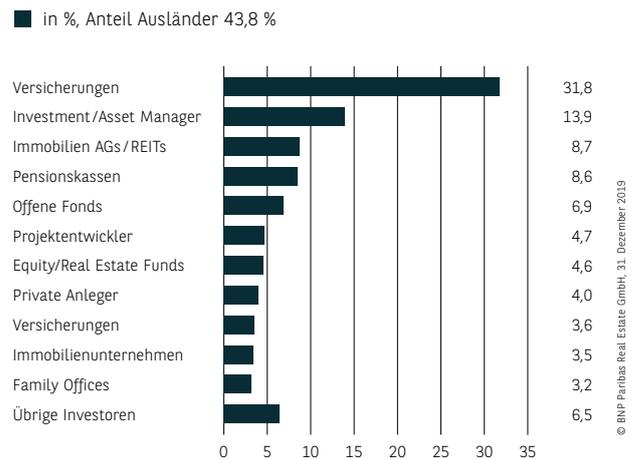
➤ **PERSPEKTIVEN**

Zwar kann nicht immer ein neuer Rekord erzielt werden, trotzdem deutet für 2020 alles darauf hin, dass wieder ein überdurchschnittliches Transaktionsvolumen zu erwarten ist. Unterstützend wirken dürften die verbesserten Aussichten für eine anziehende Konjunktur, insbesondere im Dienstleistungsbereich und eine weiterhin positive Arbeitsmarktsituation, wovon die Büromärkte profitieren sollten, sodass sie für Investoren weiter sehr interessant bleiben. Gleichzeitig könnte den Investmentmärkten tendenziell eher noch mehr Kapital zufließen als 2019. Vor diesem Hintergrund erscheint ein erneuter Gesamtumsatz über 30 Mrd. € realistisch. Auch weiter leicht nachgebende Renditen sind aufgrund des starken Investorenwettbewerbs nicht auszuschließen.

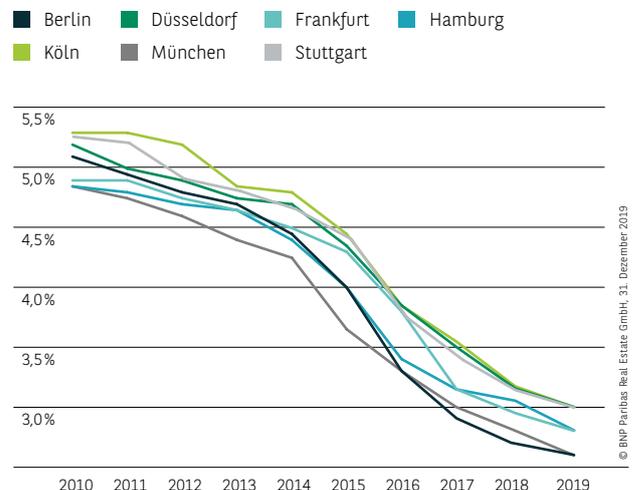
BÜRO-INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN



BÜRO-INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN



ENTWICKLUNG NETTO-SPITZENRENDITEN DER A-STANDORTE



BERLIN

» DIE MILLION IST GEKNACKT

Rekorde sind bekanntlich da, um gebrochen zu werden. Und derzeit scheint es keinen zu geben, den die Hauptstadt nicht zu toppen vermag. Mit einem Flächenumsatz von 1,02 Mio. m² erzielt Berlin nicht nur für das eigene Marktgebiet einen neuen Rekord, sondern setzt auch bundesweit eine neue Bestmarke. Wie stark das Ergebnis ist, zeigt sich sowohl am großen Abstand zu München (770.000 m²) und Frankfurt (635.000 m²), als auch daran, dass allein auf Berlin rund ein Viertel des Büroflächenumsatzes der acht großen in die Analyse einbezogenen Büromärkte entfällt. Vor dem Hintergrund des herausragenden Ergebnisses mag es so manchen Betrachter überraschen, dass die Angebotsituation nach wie vor äußerst angespannt ist. Tatsächlich ist aber die Leerstandsquote ebenfalls auf einem historisch niedrigen Niveau, das sich bereits seit mehreren Quartalen sogar unterhalb der Fluktuationsreserve befindet. Die Erklärung für das dennoch außergewöhnliche Resultat ist daher vor allem in der hohen Quote von Projektabschlüssen zu sehen: Bei den Verträgen ab 10.000 m² sind zwei von drei Quadratmetern noch nicht fertiggestellt. Und auch über alle Flächengrößen ist die Quote mit über 40 % überaus beachtlich.

» UMSATZ PRIMÄR IN DEN CITYRAND- UND CITYLAGEN

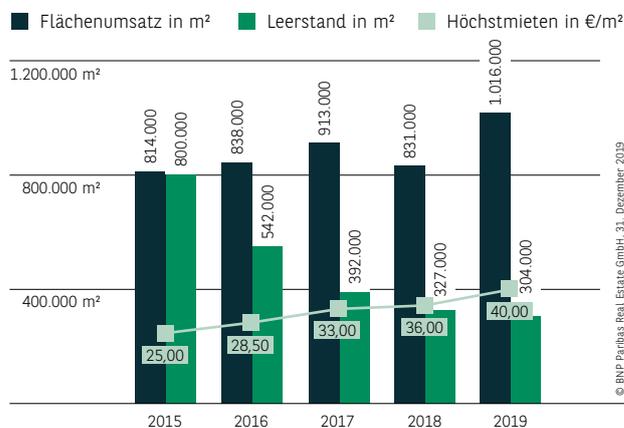
Wie knapp das Angebot ist, zeigt sich vor allem am geringen Umsatz in der eigentlich sehr beliebten Topcity: Sie steuert noch nicht einmal 14 % zum Ergebnis bei. Stolze 38 % bzw. 33 % entfallen dagegen auf den Cityrand und die City und damit auf die beiden Lagen, in denen das kurzfristig verfügbare Flächenangebot zwar nur unwesentlich größer ist, aber in denen mit Abstand am meisten gebaut wird. Die übrigen 15 % des Umsatzes wurden in den Nebenlagen generiert.

» ABSCHLÜSSE ÜBER 10.000 m² HABEN ANGEZOGEN

Zum neuen Rekord haben vor allem Verträge ab 5.000 m² beigetragen. In der größten Kategorie über 10.000 m² hat sich das Volumen im Vergleich zu 2018 sogar mehr als verdoppelt. Gemeinsam mit dem Segment 5.000-10.000 m², in dem 2019 knapp ein Drittel mehr umgesetzt wurde, stellt es mehr als die Hälfte des Resultats. Alle übrigen Kategorien, mit Ausnahme der kleinsten Klasse bis 200 m², liefern einen Ergebnisbeitrag zwischen 10 und 12 %. Besonders erfreulich ist hierbei, dass selbst in den kleinsten Segmenten unter 500 m² der Umsatz angezogen hat. Lediglich zwischen 2.000 und 5.000 m² war ein deutlicher, angebotsbedingter Rückgang zu verzeichnen.

ENTWICKLUNG FLÄCHENUMSATZ,

LEERSTAND UND HÖCHSTMIETEN IN BERLIN

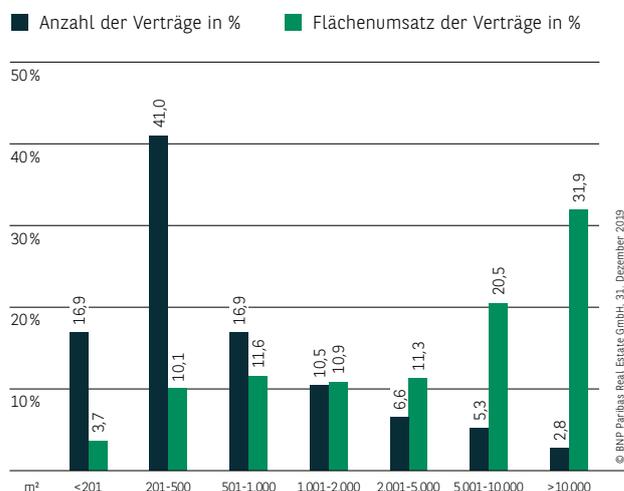


BEDEUTENDE VERTRAGSABSCHLÜSSE IN BERLIN

BMZ	Unternehmen	m ²
3.1	Unternehmen der Internetwirtschaft	55.000
3.2	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	30.900
2.1	SAP Deutschland	29.800
3.4	BIM / LKA	26.100
1.2	Bundesministerium für Gesundheit	23.200
4.3	Deutsche Rentenversicherung Bund	22.900
1.1	McFit Global Group / RSG Group	19.500
3.2	yd yourdelivery	16.100
2.5	VW Diconium	16.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN BERLIN



➤ **GEWOHNTE VERTEILUNG AUF DER NACHFRAGESEITE**

Mit den IuK-Technologien (26 %) und der öffentlichen Verwaltung (21 %) belegen zwei in Berlin traditionell starke Nachfragegruppen die ersten beiden Plätze. Während jedoch erstere ebenso wie die drittplatzierten sonstigen Dienstleistungen (10 %) mit Abstand am meisten Verträge unterzeichnete, benötigte die öffentliche Verwaltung für ihr Ergebnis nur wenige, dafür aber besonders große Abschlüsse: Von den sechs Verträgen über 20.000 m² gehen allein vier auf ihr Konto. Jeweils rund 9 % steuern zudem Handelsunternehmen und die Branche Coworking / Business Center bei. Umfangreiche Abschlüsse, die bei dem enormen Gesamtvolumen jedoch anteilig nicht mehr so stark ins Gewicht fallen, tätigten darüber hinaus das Gesundheitswesen (7 %), Beratungsgesellschaften (gut 5 %) sowie Industrie- und Bauunternehmen (knapp 5 %).

➤ **LEERSTANDSRATE NUR NOCH BEI 1,5 %**

Der Büroflächenmarkt ist quasi leergefegt: Binnen Jahresfrist hat sich der Leerstand, und damit die kurzfristig verfügbaren Flächen, um 7 % auf nur noch 304.000 m² reduziert. Besonders ungünstig: Die Verteilung auf das Marktgebiet entspricht nicht der Verteilung der Nachfrage. So entfällt mit gerade einmal 6 % in der Topcity, 16 % in der City und 23 % im Cityrand in der Summe weniger als die Hälfte des Gesamt leerstands auf die beliebtesten Lagen. Dieses Ungleichgewicht kann auch nicht vom Ausweichtrend preisensibler Mieter auf Stadtrandlagen ausgeglichen werden. Ebenfalls ungünstig ist, dass nur etwas mehr als ein Viertel des Leerstands als modern zu klassifizieren ist und damit über die vom Gros der Nutzer gewünschte Ausstattungsqualität verfügt. Die Leerstandsquote war zum Jahresende 2019 mit 1,5 % so niedrig wie nie zuvor.

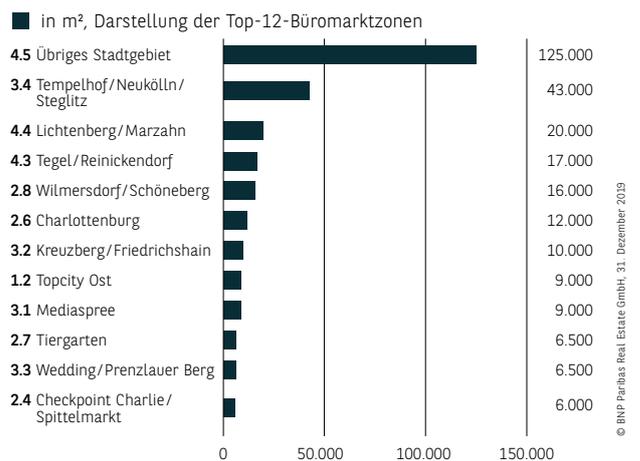
➤ **BAUTÄTIGKEIT WEITER GESTIEGEN**

1,3 Mio. m² im Bau, fast 50 % mehr als Ende 2018, und mit über 700.000 m² zudem ein erheblicher Anstieg der noch verfügbaren Flächen im Bau (+72 %) – eigentlich sollten diese Zahlen zumindest perspektivisch für eine Entlastung der Angebotsseite sorgen. Tatsächlich sollte davon aller Voraussicht nach in naher Zukunft nur wenig zu spüren sein. Auch wenn derzeit etwa jeder zweite Quadratmeter noch zur Verfügung steht, wird sich dieser Anteil mit fortschreitendem Bau drastisch reduzieren, sodass bei der Fertigstellung in der Regel nur noch wenige oder gar keine Flächen frei sind. Das insgesamt verfügbare Flächenangebot ist dank der Bautätigkeit um 37 % auf 1,05 Mio. m² gestiegen und entspricht damit in etwa dem Flächenumsatz von 2019.

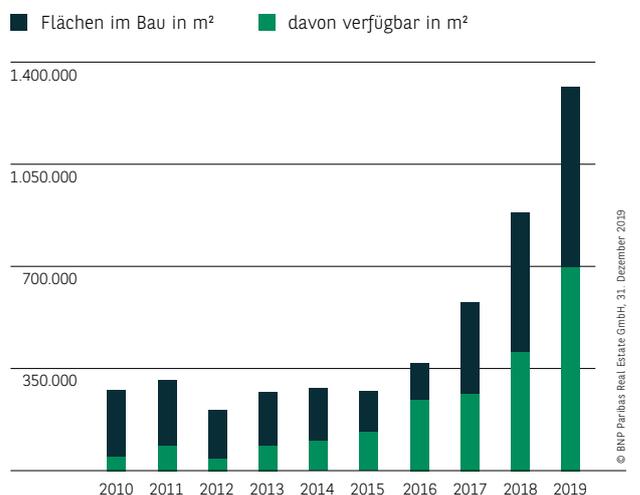
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN BERLIN



LEERSTAND NACH LAGEN IN BERLIN



FLÄCHEN IM BAU IN BERLIN



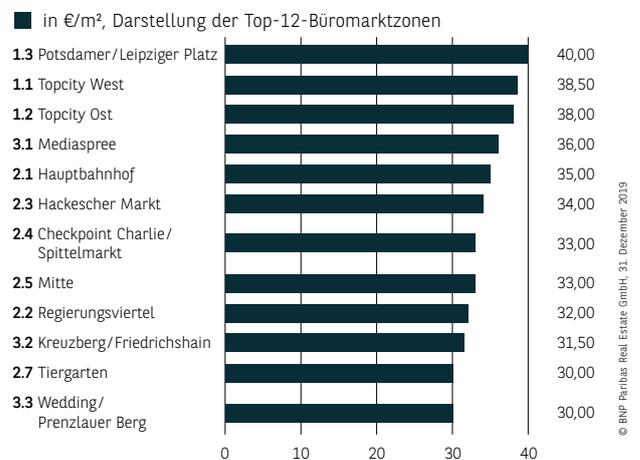
MIETPREISWACHSTUM IM ZWEISTELLIGEN BEREICH

Vor dem Hintergrund des extremen Nachfrageüberhangs verwundert die Mietentwicklung mit überwiegend zwei-stelligen Zuwachsraten nicht. So stieg die Spitzenmiete um 4 € auf 40 €/m² (+11 %) und wird am Potsdamer/Leipziger Platz erzielt. Aber auch die weniger zentralen Lagen haben nachgezogen: Die Höchstmiete hat mittlerweile in nahezu allen City- und Cityrand-Teilmärkten die 30-€-Marke überschritten, überwiegend sogar recht deutlich. In der Media-sprees werden sogar 36 €/m² registriert – 2018 war dies noch die Spitzenmiete des Gesamtmarkts. Lediglich in den Nebenlagen sind Premiumflächen teilweise noch für unter 20 €/m² erhältlich. Noch einmal merklich höher ist das Wachstum der Durchschnittsmiete ausgefallen: Über das Marktgebiet beträgt ihr Anstieg fast 20 %. Aufgrund der hohen Neubauquote fällt die Differenz zwischen Höchst- und Durchschnittsmiete in manchen Teilmärkten dabei nur gering aus.

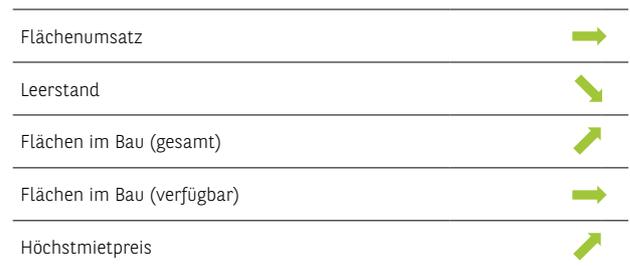
STARKE MARKTENTWICKLUNG AUCH 2020

Berlin ist auf dem besten Weg, seinen Platz unter den großen Metropolen Europas zu finden. Die Nachfragesei-te dürfte diese Entwicklung weiter stützen, das Nadelöhr bleibt nach wie vor das Angebot. Um der Nachfrage ge-recht zu werden, muss weiter umfangreich gebaut werden. Hier jedoch stehen Projektentwickler zunehmend vor dem Problem, Grundstücke für Büroentwicklungen zu finden und zu sichern. Zudem gestalten sich die Baugenehmi-gungsverfahren nicht nur schwierig, sondern auch lang-wierig. Vor diesem Hintergrund dürfte der Markt auch 2020 weiter angespannt bleiben. Für die Mieten bedeutet dies: Es geht weiter nach oben.

HÖCHSTMieten NACH LAGEN IN BERLIN



TREND WICHTIGER MARKTINDIKATOREN IN BERLIN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

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	7	8	9	10	11=(9+10)	12	13=(4+12)	14	
1 Topcity														
1.1	Topcity West													
	38,50	30,70	53.000	5.500	500	0	4.000	1.000	6.500	68.800	75.300	46.100	51.600	40.000
1.2	Topcity Ost													
	38,00	30,10	68.000	9.000	5.000	0	4.000	0	5.700	0	5.700	0	9.000	7.000
1.3	Potsdamer / Leipziger Platz													
	40,00	35,00	20.000	5.000	3.000	0	2.000	0	6.800	0	6.800	6.800	11.800	0
2 City														
2.1	Hauptbahnhof													
	35,00	31,10	49.000	500	500	0	0	0	62.000	83.900	145.900	83.900	84.400	85.200
2.2	Regierungsviertel													
	32,00	28,50	11.000	1.500	0	0	1.500	0	0	0	0	0	1.500	8.100
2.3	Hackescher Markt													
	34,00	31,00	16.000	3.500	3.000	0	500	0	1.500	60.100	61.600	60.100	63.600	20.900
2.4	Checkpoint Charlie / Spittelmarkt													
	33,00	28,50	49.000	6.000	4.500	0	1.500	0	54.500	0	54.500	0	6.000	10.000
2.5	Mitte													
	33,00	30,70	50.000	2.000	0	0	2.000	0	0	10.000	10.000	2.200	4.200	340.500
2.6	Charlottenburg													
	28,50	20,70	78.500	12.000	3.000	3.000	8.000	1.000	20.200	78.900	99.100	79.400	91.400	93.300
2.7	Tiergarten													
	30,00	26,90	35.000	6.500	3.000	1.500	3.500	0	23.100	21.400	44.500	31.700	38.200	88.800
2.8	Wilmerdorf / Schöneberg													
	30,00	22,90	42.000	16.000	3.000	0	6.000	7.000	28.400	84.000	112.400	46.300	62.300	115.200
3 Cityrand														
3.1	Mediaspree													
	36,00	33,20	87.000	9.000	6.000	0	3.000	0	85.700	112.000	197.700	79.500	88.500	153.700
3.2	Kreuzberg / Friedrichshain													
	31,50	28,60	189.000	10.000	2.000	0	8.000	0	75.900	149.500	225.400	71.600	81.600	473.900
3.3	Wedding / Prenzlauer Berg													
	30,00	25,00	54.000	6.500	500	500	6.000	0	36.500	28.500	65.000	51.700	58.200	258.200
3.4	Tempelhof / Neukölln / Steglitz													
	26,00	18,10	59.000	43.000	16.000	0	27.000	0	46.200	44.000	90.200	50.300	93.300	142.900
4 Nebenlagen														
4.1	Adlershof													
	19,00	16,00	28.000	5.000	3.000	1.000	2.000	0	29.800	28.700	58.500	56.000	61.000	137.600
4.2	Flughafen													
	16,00	15,00	1.500	1.000	1.000	0	0	0	7.200	0	7.200	7.200	8.200	214.700
4.3	Tegel / Reinickendorf													
	16,50	15,50	44.000	17.000	8.000	0	9.000	0	0	24.700	24.700	1.700	18.700	9.200
4.4	Lichtenberg / Marzahn													
	16,00	14,70	24.000	20.000	8.000	0	12.000	0	0	14.000	14.000	7.000	27.000	387.500
4.5	Übriges Stadtgebiet													
	18,50	14,70	58.000	125.000	14.000	1.500	107.000	4.000	0	19.500	19.500	19.500	144.500	325.300
Total			1.016.000	304.000	84.000	7.500	207.000	13.000	490.000	828.000	1.318.000	701.000	1.005.000	2.912.000

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

DÜSSELDORF

REKORDUMSATZ AUF DEM BÜROMARKT

Der Düsseldorfer Büromarkt beendete das Jahr 2019 mit einem Paukenschlag und erzielte mit einem Vermietungsergebnis von 536.000 m² einen neuen Umsatzrekord. Der bisherige Höchstwert aus dem Jahr 2015 (453.000 m²) wurde dabei geradezu pulverisiert, und auch das Vorjahresergebnis wurde mehr als deutlich übertroffen (+41 %). Der Löwenanteil des Vermietungsumsatzes entfiel wie üblich auf das Stadtgebiet im engeren Sinne, wo ein Flächenumsatz von 490.000 m² erzielt wurde (+45 % gegenüber 2018). Weitere 46.000 m² steuerten die peripheren Bürolagen bei, die damit einen Umsatzanteil von knapp 10 % erreichen. Grundsätzlich kann konstatiert werden, dass der Düsseldorfer Büromarkt auf einem äußerst stabilen Fundament steht und derzeit keine signifikante Anfälligkeit gegenüber einzelnen Einflussfaktoren besteht. Dennoch ist das Ausnahmeergebnis von 2019 in erster Linie einer ungewöhnlich hohen Zahl an Großabschlüssen über 10.000 m² zu verdanken. Diese tragen fast ein Drittel zum Gesamtumsatz bei und haben dem Markt damit stärker als je zuvor ihren Stempel aufgedrückt.

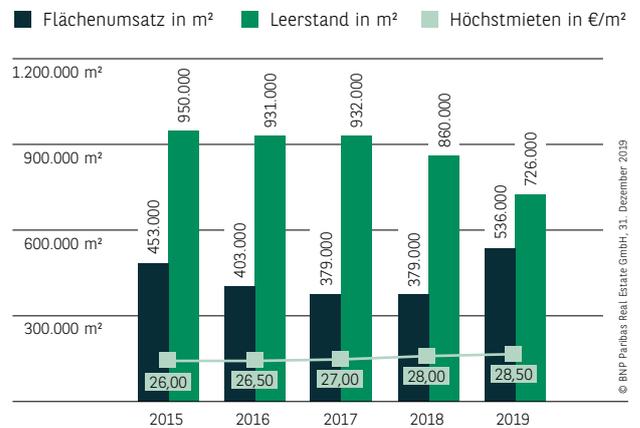
FRIEDRICHSTADT STÄRKSTER TEILMARKT

Bezüglich der Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Teilmärkte hat sich 2019 ein Wechsel an der Spitze ergeben. Die im Vorjahr führende Büromarktzone Derendorf tritt in die zweite Reihe zurück und macht Platz für den neuen Spitzenreiter Friedrichstadt. Hier wurde ein Vermietungsumsatz von sage und schreibe 91.000 m² erzielt, was eine Steigerung um mehr als das Sechsfache gegenüber dem Vorjahresergebnis bedeutet. Mit den Abschlüssen von WPP Deutschland (34.000 m²), WeWork (20.500 m²) und dem Wirtschaftsministerium NRW (15.500 m²) entfallen drei der fünf größten Deals 2019 auf diesen Teilmarkt. Auf den Plätzen folgen die Büromarktzone Seestern und Kennedydamm, die auf einen Flächenumsatz von 66.000 m² bzw. 59.000 m² kommen und damit ihre hohe Bedeutung für den Düsseldorfer Büromarkt einmal mehr unter Beweis stellen.

VIELE GROSSABSCHLÜSSE AB 10.000 m²

Die Verteilung des Umsatzes nach Größenklassen wird wie erwähnt von den Großabschlüssen ab 10.000 m² dominiert, die etwa 31 % des gesamten Flächenumsatzes auf sich vereinen. Darüber hinaus erreichen fünf weitere Größenklassen einen zweistelligen Umsatzanteil, was einen eindrucksvollen Beweis für die Ausgeglichenheit des Marktes und die Relevanz der kleineren und mittleren Abschlüsse liefert.

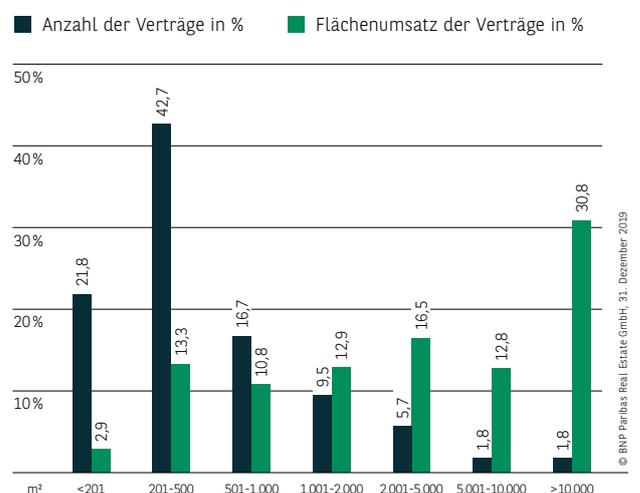
ENTWICKLUNG FLÄCHENUMSATZ, LEERSTAND UND HÖCHSTMIETEN IN DÜSSELDORF



BEDEUTENDE VERTRAGSABSCHLÜSSE IN DÜSSELDORF

BMZ	Unternehmen	m ²
3.1	WPP Deutschland	34.000
2.3	PWC	24.000
2.5	Umweltministerium NRW	21.500
3.1	WeWork	20.500
3.1	Wirtschaftsministerium NRW	15.500
2.4	Commerzbank	15.000
2.4	Barmer Krankenkasse	13.500
4.4	TRW Automotive	11.000
4.1	Schneider Electric	10.500

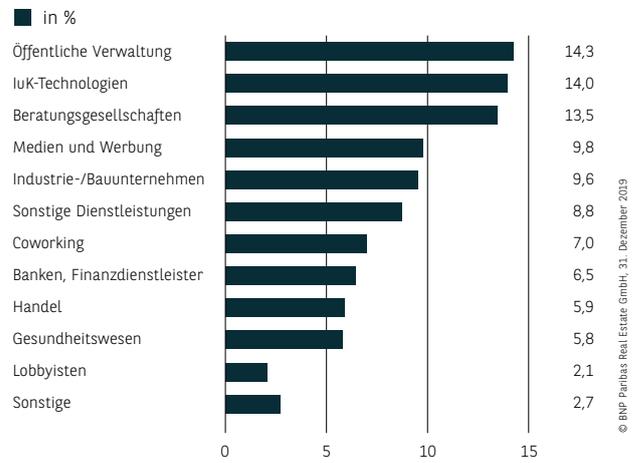
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN DÜSSELDORF



➤ **ÖFFENTLICHE VERWALTUNG AN DER SPITZE**

Auch in der Branchenverteilung spiegelt sich die breit aufgestellte Nachfrageseite deutlich wider. Gleich drei Branchen liefern sich ein Kopf-an-Kopf-Rennen um die Spitze, wobei sich die öffentliche Verwaltung mit einem Marktanteil von 14,3 % knapp durchsetzt. Neben dem bereits erwähnten Abschluss des Wirtschaftsministeriums in der Friedrichstadt war hier vor allem der Vertrag des Umweltministeriums in Derendorf (21.500 m²) ausschlaggebend. Plätze zwei und drei belegen die IuK-Technologien (14 %) und die Beratungsgesellschaften (13,5 %). Letztere profitieren insbesondere vom Großabschluss von PWC in der Büromarktzone Kennedydamm (24.000 m²). Nennenswerte Anteile erzielen überdies die Branchen Medien und Werbung (10 %), Industrie-/Bauunternehmen (10 %) und sonstige Dienstleistungen (9 %).

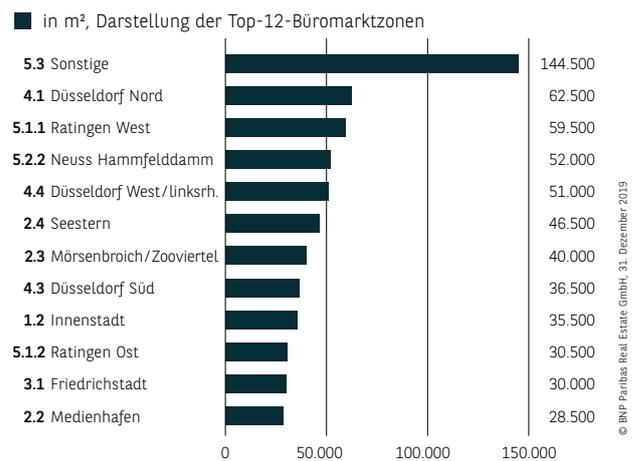
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN DÜSSELDORF



➤ **NIEDRIGSTE LEERSTANDSQUOTE SEIT 2001**

Düsseldorf hat beim Abbau des Leerstands auch 2019 bedeutende Fortschritte erzielt. Sowohl im Stadtgebiet als auch in der Peripherie reduzierten sich die frei stehenden Büroflächen spürbar. Insgesamt belief sich das Volumen zum Ende des vierten Quartals 2019 auf 726.000 m² (-16 % gegenüber 2018). Bezogen auf das gesamte Marktgebiet sank die Leerstandsquote um 1,5 Prozentpunkte auf 7,6 % und markiert damit den niedrigsten Stand seit 2001. Im Stadtgebiet wurde ein Rückgang um 1,5 Prozentpunkte auf nunmehr 5,3 % registriert. Noch drastischer fällt der Leerstandsabbau bei Flächen mit moderner Ausstattung aus: Deren Verfügbarkeit ging im Vergleich zu 2018 um gut ein Drittel zurück, sodass in mehreren Teilmärkten, wie z.B. Derendorf, Airport City oder Innenstadt, keine bzw. so gut wie keine modernen Büroflächen mehr verfügbar sind.

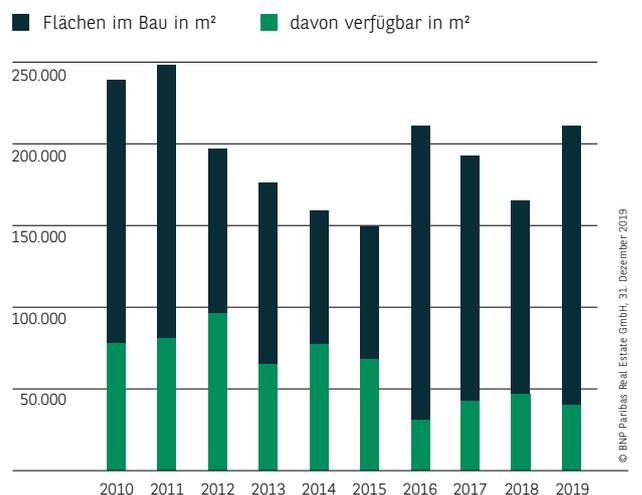
LEERSTAND NACH LAGEN IN DÜSSELDORF



➤ **HÖHERE NEUBAUAKTIVITÄT**

Projektentwickler und Investoren haben auf die anhaltend hohe Nachfrage auf dem Düsseldorfer Büromarkt reagiert: 2019 befanden sich 211.000 m² Bürofläche im Bau und damit etwa 28 % mehr als im Vorjahr. Hiervon stehen dem Markt allerdings nur noch 41.000 m² zur Verfügung, d.h. mehr als 80 % des Neubauvolumens sind bereits vorvermietet bzw. von Eigennutzern belegt. Einzig in den Büromarktzone Medienhafen und Airport City sind noch spekulativ errichtete Büroflächen in nennenswertem Volumen verfügbar. Das insgesamt verfügbare moderne Flächenangebot (moderner Leerstand + verfügbare Flächen im Bau) beläuft sich auf nur noch 211.000 m² und sinkt um etwa 30 % im Vergleich zu 2018. Es zeigt sich, dass moderne Büroflächen in Düsseldorf immer mehr zur Mangelware werden.

FLÄCHEN IM BAU IN DÜSSELDORF



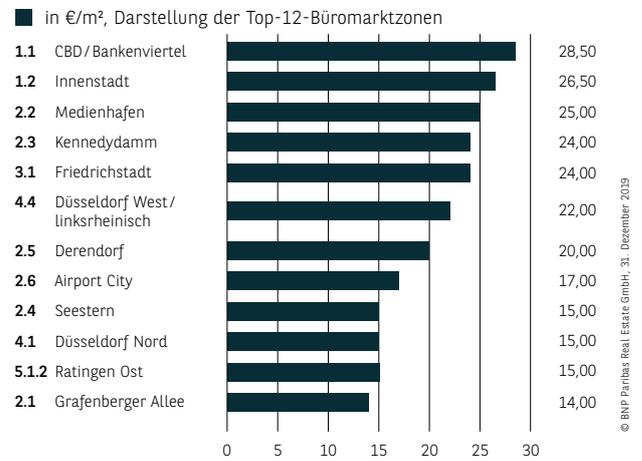
➤ SPITZENMIETE LEICHT GESTIEGEN

Als Folge der konstant positiven Entwicklung des Düsseldorfer Büromarkts hat die Spitzenmiete zum Jahresende um knapp 2 % auf 28,50 €/m² zugelegt. Sie wird nach wie vor für Premiumobjekte im CBD erzielt. Trotz der hohen Nachfrage gestaltet sich der Preisauftrieb in der Rheinmetropole im Vergleich zu den übrigen großen Bürostandorten bislang noch eher moderat. In einzelnen Büromarktzonen war jedoch ein kräftiger Mietanstieg zu beobachten, so etwa in der Friedrichstadt, wo die Top-Miete um 3,60 €/m² auf 24 €/m² zugelegt hat. Deutlich nach oben ging es zudem bei der Durchschnittsmiete, die nun bei 16,30 €/m² liegt. Dies entspricht einem Zuwachs um gut 5 % gegenüber 2018 und unterstreicht die starke Verfassung des Marktes in der Breite.

➤ PERSPEKTIVEN

Der Düsseldorfer Büromarkt blickt auf ein fulminantes Jahr 2019 zurück und legt die Messlatte in puncto Flächenumsatz weit nach oben. Gleichzeitig ging der Leerstand vor allem im modernen Segment weiter spürbar zurück, sodass es in einigen Teilmärkten allmählich zu Angebotsengpässen kommt. Da darüber hinaus auf absehbare Zeit nur wenige verfügbare Neubauf Flächen auf den Markt kommen werden, ist es aus heutiger Sicht wenig wahrscheinlich, dass das Ausnahmeergebnis von 2019 auch 2020 bestätigt werden kann. Vielmehr dürfte sich der Flächenumsatz im Bereich von 400.000 bis 500.000 m² bewegen. Gleichzeitig ist zu erwarten, dass der Leerstandsabbau weiter anhalten wird und auch bei den Mietzuwächsen das Ende der Fahnenstange noch nicht erreicht ist.

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 2019

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				
		2019	gesamt	davon Erstbezug	gesamt		2020	ab 2021							
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	CBD/Bankenviertel	28,50	23,80	31.500	26.000	12.500	0	13.000	500	9.000	0	9.000	5.000	31.000	4.000
1.2	Innenstadt	26,50	16,50	33.500	35.500	3.500	0	32.000	0	5.000	0	5.000	5.000	40.500	0
2 Bürozentren															
2.1	Grafenberger Allee	14,00	12,50	13.500	14.000	5.000	0	9.000	0	0	0	0	0	14.000	0
2.2	Medienhafen	25,00	19,00	27.500	28.500	20.500	0	8.000	0	20.000	0	20.000	20.000	48.500	38.500
2.3	Kennedydamm	24,00	19,00	59.000	28.000	23.000	3.000	5.000	0	0	26.000	26.000	0	28.000	136.000
2.4	Seestern	15,00	13,00	66.000	46.500	21.000	0	25.000	500	0	0	0	0	46.500	0
2.5	Derendorf	20,00	17,00	34.000	10.500	1.500	0	9.000	0	0	35.000	35.000	0	10.500	13.500
2.6	Airport City	17,00	15,50	15.500	11.000	2.000	1.000	9.000	0	6.000	22.000	28.000	11.000	22.000	12.000
3 Cityrand															
3.1	Friedrichstadt	24,00	18,00	91.000	30.000	10.500	0	19.500	0	0	74.000	74.000	0	30.000	30.000
3.2	City Ost	14,00	12,00	8.500	5.000	1.000	0	4.000	0	0	0	0	0	5.000	26.500
4 Nebenlagen															
4.1	Düsseldorf Nord	15,00	12,50	53.500	62.500	24.500	0	38.000	0	0	0	0	0	62.500	22.000
4.2	Mörsebroich / Zooviertel	13,50	10,50	6.000	40.000	2.500	0	34.000	3.500	0	11.000	11.000	0	40.000	38.000
4.3	Düsseldorf Süd	12,50	11,00	30.000	36.500	3.000	0	33.000	500	0	0	0	0	36.500	10.500
4.4	Düsseldorf West / linksrheinisch	22,00	14,50	20.500	51.000	8.500	0	41.500	1.000	0	0	0	0	51.000	75.000
Summe Düsseldorf				490.000	425.000	139.000	4.000	280.000	6.000	40.000	168.000	208.000	41.000	466.000	406.000
5 Peripherie															
5.1.1	Ratingen West	11,50	9,50	6.000	59.500	0	0	59.500	0	0	3.000	3.000	0	59.500	0
5.1.2	Ratingen Ost	15,00	13,00	9.000	30.500	6.500	2.000	24.000	0	0	0	0	0	30.500	46.000
5.2.1	Neuss	11,00	8,50	2.000	14.500	0	0	14.500	0	0	0	0	0	14.500	0
5.2.2	Neuss Hammfelddamm	10,00	8,00	21.000	52.000	12.000	0	40.000	0	0	0	0	0	52.000	0
5.3	Sonstige	13,00	8,00	8.000	144.500	12.500	2.000	132.000	0	0	0	0	0	144.500	0
Summe Peripherie				46.000	301.000	31.000	4.000	270.000	0	0	3.000	3.000	0	301.000	46.000
Total				536.000	726.000	170.000	8.000	550.000	6.000	40.000	171.000	211.000	41.000	767.000	452.000

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

NEUES REKORDERGEBNIS

Der Essener Büromarkt zeigte sich 2019 so dynamisch wie nie zuvor, sodass mit einem Flächenumsatz von 165.000 m² ein neuer Rekord zu Buche schlägt. Das bereits starke Vorjahresergebnis wurde dabei um knapp 9 % und der langjährige Durchschnitt um stolze 40 % übertroffen. Hauptverantwortlich für das Resultat war das sehr starke zweite Quartal, in dem mit 71.000 m² ein neuer Allzeit-Quartalsrekord aufgestellt wurde. Dies ist u. a. darauf zurückzuführen, dass die beiden größten Abschlüsse des Jahres in diesen Zeitraum fallen: Zum einen belegt die Eigennutzerin Aldi Einkauf GmbH 17.600 m², zum anderen mietete Hochtief Engineering in Rüttenscheid/Bredeney 15.800 m². Obwohl insgesamt drei Deals über der 10.000-m²-Marke abgeschlossen wurden, ist das Gesamtergebnis nicht allein auf Großabschlüsse zurückzuführen, sondern fußt auf einer breiten Nachfrage in allen Marktsegmenten.

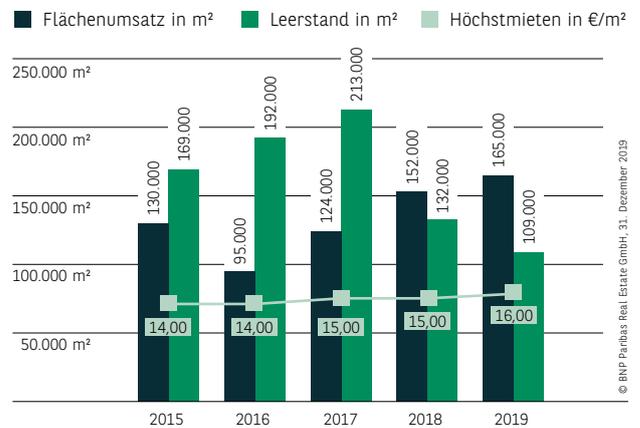
NEBENLAGEN PROFITIEREN VON GROSSABSCHLÜSSEN

Die Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Teilmärkte verdeutlicht, dass die weniger zentralen Lagen aufgrund des spürbar geringer werdenden Angebots im Zentrum zunehmend nachgefragt werden. So liegt die Cityrandlage Rüttenscheid/Bredeney mit 42.300 m² an der Spitze des Rankings. Mit einem im langjährigen Vergleich deutlich überdurchschnittlichen Ergebnis von 30.500 m² folgt auf dem zweiten Rang das Südviertel, was u. a. auf die Anmietungen von 7.000 m² durch Design Offices und 5.400 m² von RWE zurückzuführen ist. Nur auf dem dritten Rang liegt der Citykern, der mit lediglich 14.900 m² gut 39 % weniger als 2018 verbucht. Wie schwach der Teilmarkt abgeschnitten hat, zeigt auch ein Blick auf den langjährigen Durchschnitt, der um satte 42 % unterschritten wurde. Ein besonders überdurchschnittliches Ergebnis konnte hingegen in der Sammelkategorie übriges Stadtgebiet verzeichnet werden, die mit 67.000 m² einen neuen Rekord aufstellt.

BREITE NACHFRAGE IN NAHEZU ALLEN SEGMENTEN

Die Verteilung nach Größenklassen zeigt, dass das gute Jahresresultat auf einer breiten Nachfrage über nahezu alle Segmente fußt – im Vergleich zum Vorjahr kam es jedoch zu einigen Verschiebungen: So verzeichnet das traditionell umsatzstarke mittlere Größensegment (2.001-5.000 m²) deutlich weniger Aktivität als üblich, sodass hier nur noch ein Umsatzanteil von 9 % generiert wird. Gleichzeitig machen dafür u. a. die Segmente 501 bis 1.000 m² und 5.001 bis 10.000 m² mit +84 % bzw. +91 % gegenüber dem langjährigen Schnitt massive Sprünge nach oben. Der Löwenanteil

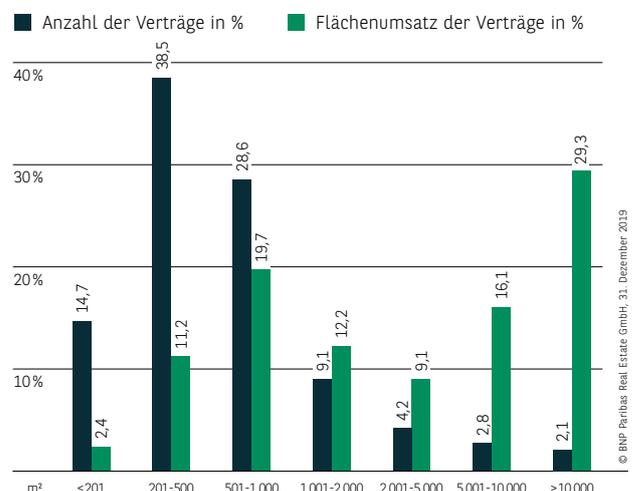
ENTWICKLUNG FLÄCHENUMSATZ, LEERSTAND UND HÖCHSTMIETEN IN ESSEN



BEDEUTENDE VERTRAGSABSCHLÜSSE IN ESSEN

BMZ	Unternehmen	m ²
3.1	Aldi Einkauf	17.600
2.5	Hochtief Engineering	15.800
3.1	Energieversorger	15.500
2.5	Karstadt Warenhaus	8.000
2.3	Design Offices	7.000
3.1	Energieversorger	6.200
2.3	RWE	5.400
2.1	Stadt Essen Jobcenter	2.700
2.3	Innogy	2.600

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN ESSEN



(gut 29 %) entfällt aufgrund von drei Großabschlüssen auf das Segment größer als 10.000 m².

➤ **INDUSTRIEUNTERNEHMEN WIEDER AN DER SPITZE**

Die in Essen traditionell stark vertretenen Verwaltungen von Industrieunternehmen präsentierten sich auch 2019 als herausragende Umsatzbringer am Büromarkt. Nicht zuletzt durch die großflächigen Anmietungen von Hochtief sowie eines Energieversorgers (15.500 m²) dominieren sie das Gesamtergebnis mit einem Anteil von knapp 37 %. Mit deutlichem Abstand liegen auf dem zweiten Rang Handelsunternehmen (17 %), auf die der größte Abschluss des Jahres entfällt – dies führt zu einem im langjährigen Vergleich deutlich überdurchschnittlichen Ergebnis. Komplettiert wird das Podest von sonstigen Dienstleistungen (gut 15 %). Erstmals konnten auch Coworking-Anbieter nennenswerte Umsätze erzielen und sogar die 5 %-Marke knacken.

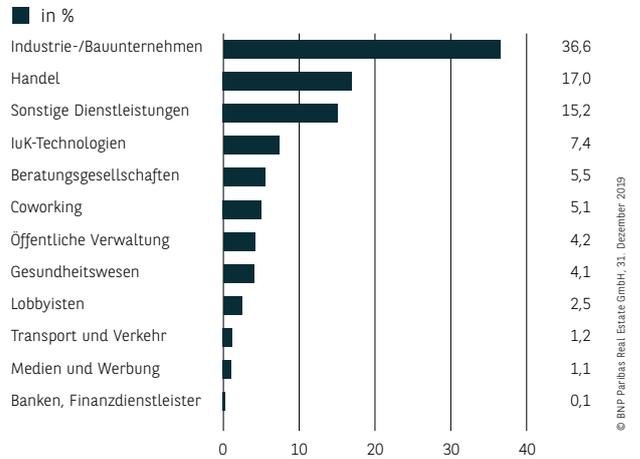
➤ **LEERSTAND SINKT IMMER WEITER**

Der Rekordumsatz hinterlässt auch beim Leerstand Spuren: Dieser liegt aktuell bei nur noch 109.000 m², was bedeutet, dass er in den vergangenen zwölf Monaten um gut 17 % gesunken ist. Dabei liegt die Leerstandsquote mit 3,5 % auf dem niedrigsten Niveau seit Anfang der 2000er Jahre. Noch deutlicher fiel der Rückgang im am stärksten nachgefragten Segment der modernen Flächen aus. Im Jahresvergleich schrumpfte dieser um 54 % auf nur noch 23.000 m² zusammen. Der Großteil (12.100 m²) befindet sich in Rütterscheid/Bredeney, wo (abgesehen von den Nebengebieten) am meisten kurzfristig verfügbare Flächen vorhanden sind. Im stark nachgefragten Citykern sind zwar insgesamt noch 22.700 m² vakant, jedoch nur noch 3.800 m² im modernen Bereich. Vor diesem Hintergrund ist auch der schwache Umsatz in diesem Teilmarkt nicht verwunderlich.

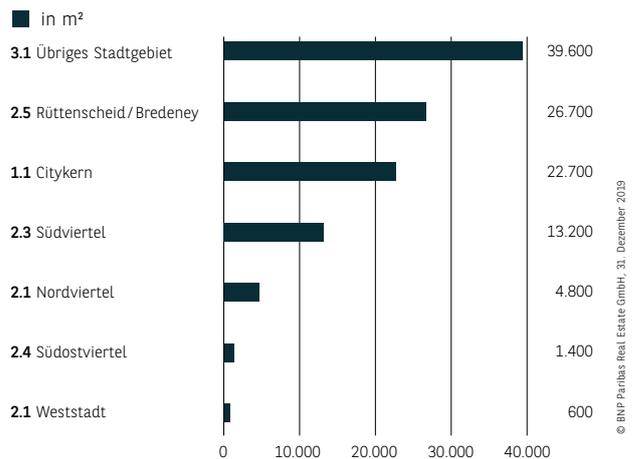
➤ **NEUBAUFLÄCHEN FAST VOLLSTÄNDIG VORVERMIETET**

Mit aktuell 68.000 m² Flächen im Bau hat sich das Volumen im Vergleich zu 2018 um 11,5 % erhöht. Die Bautätigkeit konzentriert sich dabei fast vollständig auf die Nebengebiete, die als übriges Stadtgebiet zusammengefasst sind. Mit 62.500 m² werden hier knapp 92 % aller Neubauf Flächen realisiert, jedoch sind diese bereits bis auf 900 m² vollständig durch Vorvermietung und Eigennutzer vergeben. Auch im Citykern, in dem die übrigen 5.500 m² errichtet werden, sieht es nicht viel besser aus: Nach Abzug von Vorvermietungen bleiben nur 2.100 m² zusätzliche Fläche übrig. Da unterm Strich also insgesamt gerade einmal 4 % des

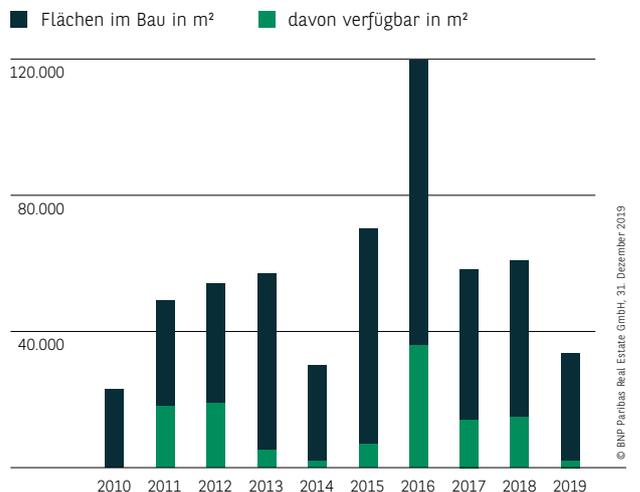
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN ESSEN



LEERSTAND NACH LAGEN IN ESSEN



FLÄCHEN IM BAU IN ESSEN



gesamten Bauvolumens dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehen, ist davon auszugehen, dass es insbesondere im modernen Segment am Essener Büromarkt in naher Zukunft zu keiner Entspannung kommen dürfte.

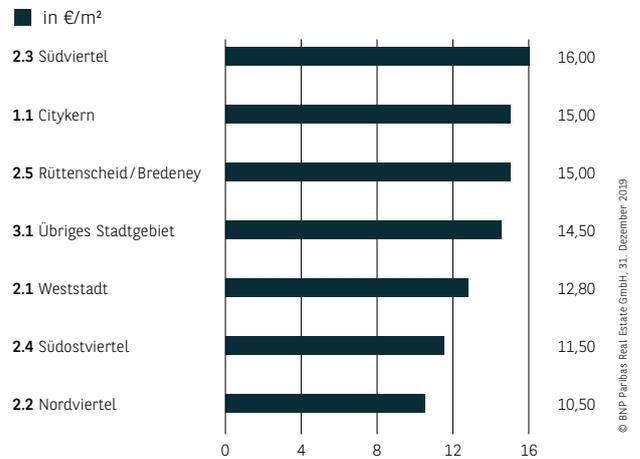
MIETEN ZIEHEN SPÜRBAR AN

Infolge der hohen Nachfrage, insbesondere nach modernen Büroflächen und des deutlich enger werdenden Angebots, haben sich im Vergleich zum Vorjahr auch die Mietpreise in beinahe allen Teilmärkten nach oben entwickelt. So liegt die Durchschnittsmiete des Gesamtmarktes nun bei 12 €/m², was einem Anstieg um gut 9% entspricht. Den deutlichsten Sprung nach oben machen aufgrund der dort hohen Neubauaktivität die Nebenlagen, in denen im Schnitt ein Viertel mehr als noch Ende 2018 gezahlt werden muss. Auch bei der Spitzenmiete fiel der Anstieg hier mit einem Plus von 1 € relativ deutlich aus. Die Höchstmiete des Gesamtmarkts zog über die vergangenen zwölf Monate um knapp 7% auf 16 €/m² an und wird im Südviertel erzielt.

PERSPEKTIVEN

Der Essener Büromarkt blickt auf ein herausragendes Jahr 2019 zurück, an dessen Ende durch eine außerordentlich breite Nachfrage ein neues Rekordergebnis steht. Auch für 2020 ist davon auszugehen, dass sich an der positiven Marktstimmung nicht viel ändern wird. Das Erreichen eines erneut deutlich überdurchschnittlichen Ergebnisses wird jedoch maßgeblich von der Entwicklung der Bautätigkeit abhängen, da der Leerstand, gerade in Bezug auf moderne Flächen, mittlerweile kaum noch Reserven bietet. Für die kommenden Monate ist allerdings auch davon auszugehen, dass aufgrund der Marktlage das Gesamtvolumen der Flächen im Bau weiter zunehmen wird, jedoch mit nach wie vor sehr hohen Vorvermietungsquoten. Ein weiteres Ansteigen des Mietniveaus erscheint vor diesem Hintergrund durchaus realistisch.

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 2019

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	2019	davon Erstbezug				2020	ab 2021							
		3	4=(5+7+8)	5	6	7	8	9	10	11=(9+10)	12	13=(4+12)	14		
1 City															
1.1	Citykern	15,00	12,00	14.900	22.700	3.800	0	16.700	2.200	5.500	0	5.500	2.100	24.800	49.000
2 Cityrand															
2.1	Weststadt	12,80	10,40	4.200	600	600	0	0	0	0	0	0	600	50.500	
2.2	Nordviertel	10,50	10,00	2.300	4.800	0	0	4.800	0	0	0	0	4.800	0	
2.3	Südviertel	16,00	13,60	30.500	13.200	2.400	0	10.600	200	0	0	0	13.200	103.800	
2.4	Südostviertel	11,50	10,30	3.800	1.400	0	0	1.400	0	0	0	0	1.400	0	
2.5	Rüttenscheid / Bredeney	15,00	11,40	42.300	26.700	12.100	200	14.500	100	0	0	0	26.700	0	
3 Nebenlagen															
3.1	Übriges Stadtgebiet	14,50	12,70	67.000	39.600	4.100	0	32.000	3.500	44.500	18.000	62.500	900	40.500	44.700
Total				165.000	109.000	23.000	200	80.000	6.000	50.000	18.000	68.000	3.000	112.000	248.000

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

FRANKFURT

ERNEUT HOHER FLÄCHENUMSATZ

Auch wenn der Frankfurter Büromarkt das hervorragende Vorjahresergebnis mit 635.000 m² Flächenumsatz knapp um rund 6 % verfehlte, kann er erneut auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken. Im engeren Marktgebiet (gif) wurde ein Umsatz von 537.000 m² erfasst, was einem Rückgang um 9 % entspricht. Zur Einordnung des Gesamtergebnats ist darauf hinzuweisen, dass es sich um den drittbesten Wert der letzten zehn Jahre handelt und der Schnitt um 13 % übertroffen wurde. Vor allem das letzte Quartal 2019 zeigte sich bärenstark. Der Umsatz von 238.000 m² stellt das zweitbeste Ergebnis der letzten 15 Jahre dar und unterstreicht die grundsätzlich weiterhin sehr gute Nachfrage. Im bundesweiten Vergleich belegt die Bankenmetropole hinter Berlin und München den dritten Platz. Zu den bedeutendsten Verträgen gehörten u. a. ein Abschluss der DEKA Bank in Niederrad über rund 46.000 m² sowie der ING-DiBa in der Innenstadt über gut 30.000 m².

NEBENLAGEN ERNEUT STARK

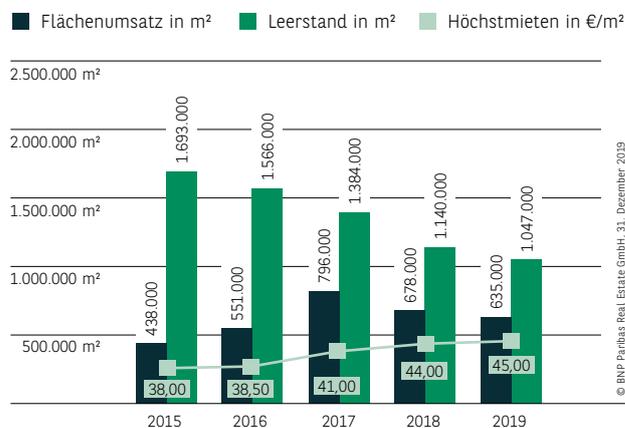
Auf die Citylagen entfallen 257.000 m², womit sie 41 % und damit den Löwenanteil zum Resultat beitragen. Allerdings liegt dieser Wert um 6 Prozentpunkte unter dem langjährigen Schnitt. Im Gegensatz dazu erreichen die Nebenlagen mit knapp einem Drittel des Umsatzes ein Ergebnis, das 8 Prozentpunkte über dem üblichen Anteil liegt. Hierzu beigetragen haben nicht zuletzt einige Großabschlüsse, wie der erwähnte Abschluss der DEKA Bank sowie in Eschborn zwei Verträge von Randstad Deutschland (knapp 15.000 m²) und der Deutschen Gesellschaft für internationale Zusammenarbeit mit 10.600 m².

GROSSABSCHLÜSSE MIT HOHEM ANTEIL

Einen wesentlichen Beitrag zum Gesamtumsatz leisteten Großabschlüsse ab 10.000 m²: Sie steuerten über 29 % bei und übertreffen damit ihren langjährigen Durchschnittswert um über 6 Prozentpunkte. Demgegenüber hatten vor allem mittelgroße Anmietungen zwischen 5.000 und 10.000 m² erhebliche relative Einbußen zu verzeichnen und kommen lediglich auf einen Anteil von gut 7 %. Alle übrigen Größenklassen ab 200 m² liegen jeweils zwischen 11 % und 18 % und erzielen damit Umsatzbeiträge, die sich in etwa im langjährigen Durchschnitt bewegen.

ENTWICKLUNG FLÄCHENUMSATZ,

LEERSTAND UND HÖCHSTMIETEN IN FRANKFURT



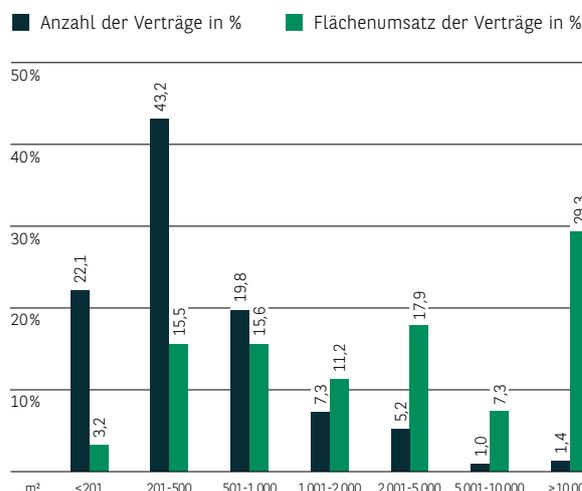
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

BEDEUTENDE VERTRAGSABSCHLÜSSE IN FRANKFURT

BMZ	Unternehmen	m ²
4.4	DEKA Bank Deutsche Girozentrale	46.200
1.3	ING-DiBa	30.300
2.3	Amt für Bau und Immobilien und Stadtschulamt	26.500
1.1	Deutsche Bundesbank	16.500
1.3	BNP Paribas	14.800
4.6	Randstad Deutschland	14.800
2.3	Landwirtschaftliche Rentenbank	12.300
5.2	Danfoss	11.100
4.6	Deutsche Gesellschaft für internationale Zusammenarbeit	10.600

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN FRANKFURT



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

➤ **FINANZBRANCHE MIT STARKER NACHFRAGE**

Trotz der für viele Banken weiterhin schwierigen Situation, im momentanen Zinsumfeld ertragreiche Geschäftsmodelle zu etablieren, trugen Banken und Finanzdienstleister mit Abstand am meisten zum guten Flächenumsatz bei und zeichnen für gut ein Viertel des Ergebnisses verantwortlich. Neben den bereits genannten Vermietungen tätigten beispielsweise auch die Deutsche Bundesbank, BNP Paribas und die landwirtschaftliche Rentenbank größere Abschlüsse. Auf Platz zwei folgen die in Frankfurt traditionell ebenfalls wichtigen Beratungsgesellschaften (gut 13%). Zweistellige Umsatzbeiträge erzielen außerdem noch die öffentliche Verwaltung (12%) sowie die sonstigen Dienstleistungen (10%). Der Anteil der wachstumsstarken Coworking-Branche liegt mit 6% etwas niedriger als im Vorjahr.

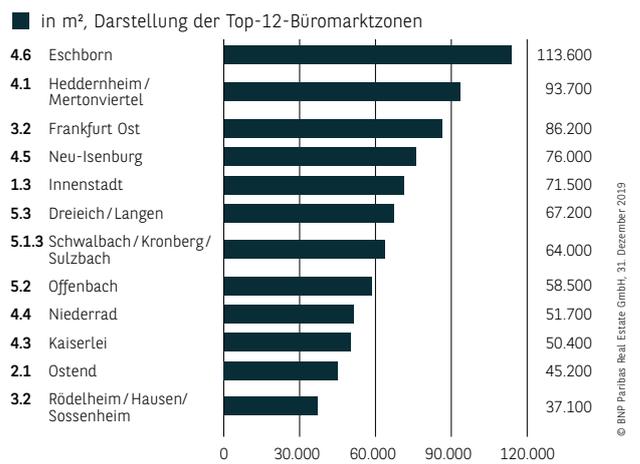
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN FRANKFURT



➤ **LEERSTAND NUR NOCH KNAPP ÜBER 1 MIO. m²**

Der Leerstandsabbau hat sich auch 2019 mit unveränderter Dynamik fortgesetzt. Mit knapp 1,05 Mio. m², was einem Rückgang um gut 8% entspricht, liegt er nur noch knapp über der 1-Mio.-m²-Marke. Auch das unter Nachfragegesichtspunkten wichtigste Segment der modernen Leerstände hat sich um 4% verringert. Mit 477.000 m² verfügt nicht einmal mehr die Hälfte des Leerstands über die von den Mietern präferierte Ausstattungsqualität. Als Ergebnis ist die Leerstandsquote im Gesamtmarkt auf 6,8% gesunken. Im engeren Marktgebiet (gif) beläuft sie sich auf 6,5%. Vor allem in den zentralen Lagen des CBD reicht das Angebot, vor allem an großflächigen, modernen Büroflächen, teilweise nicht mehr aus, was sich auch in der auf 3,2% gesunkenen Leerstandsrate in den Cityzonen eindrucksvoll widerspiegelt.

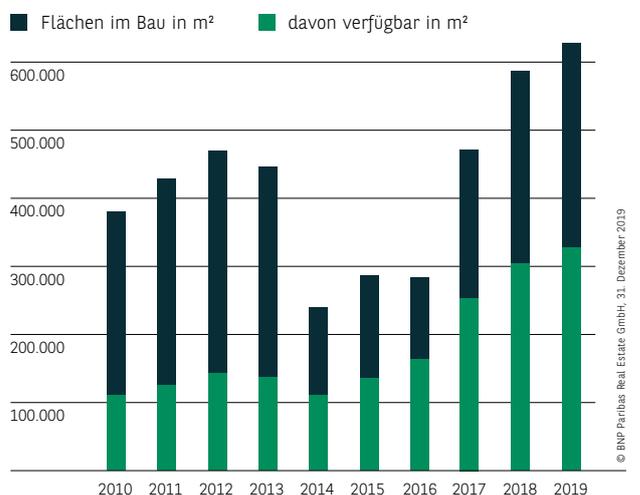
LEERSTAND NACH LAGEN IN FRANKFURT



➤ **FLÄCHEN IM BAU ZIEHEN AN**

Die starke Nachfrage und die guten Flächenumsätze der letzten Jahre haben nicht nur die Leerstände deutlich sinken lassen, sondern in der Konsequenz auch zu einer steigenden Bautätigkeit geführt. Auch im letzten Jahr hat sie noch einmal um 7% zugelegt, sodass sich aktuell 630.000 m² im Bau befinden. Auch die davon noch zur Verfügung stehenden Flächen sind um 8% auf 330.000 m² gestiegen, was rund der Hälfte des gesamten Bauvolumens entspricht. Damit liegt die Bautätigkeit nicht mehr weit von den Höchstständen um die Jahrtausendwende entfernt. Dass sich die Angebots- und Nachfrage-Relation heute allerdings komplett anders darstellt, zeigt sich daran, dass das insgesamt verfügbare Angebot (Leerstand + verfügbare Flächen im Bau) mit knapp 1,4 Mio. m² den niedrigsten Stand seit 2001 aufweist.

FLÄCHEN IM BAU IN FRANKFURT



MIETEN ERWARTUNGSGEMÄSS WEITER GESTIEGEN

Wie an den anderen großen deutschen Standorten haben sich 2019 die Mietpreisanstiege auch in Frankfurt fortgesetzt. Neben der guten Nachfrage bei gleichzeitig rückläufigem Angebot kommen darin auch die in den letzten Jahren gestiegenen Grundstückspreise und Baukosten zum Ausdruck. Die Spitzenmiete hat im Vorjahresvergleich um gut 2 % auf 45 €/m² zugelegt und erreicht damit den höchsten Wert seit fast 20 Jahren. Deutlich stärker, um fast 9 %, angezogen hat die Durchschnittsmiete. Mit 19,90 €/m² liegt sie nur noch knapp unter der 20-€-Schwelle und ist auf dem Weg zu einer neuen Bestmarke. Bemerkenswert ist vor allem, dass sowohl die jeweiligen Höchst- als auch die Durchschnittsmieten in nahezu allen Büromarktzonen zugelegt haben, wodurch unterstrichen wird, dass es sich bei den Mietpreisanstiegen aufgrund der skizzierten Rahmenbedingungen um einen grundsätzlichen und nachhaltigen Trend handelt.

PERSPEKTIVEN 2020

Die Rahmenbedingungen für die deutschen Büromärkte stellen sich auch für das laufende Jahr überwiegend positiv dar. Eine sich insgesamt aufhellende Konjunktur- und die weiterhin stabile Arbeitsmarktentwicklung sollten die Nachfrage grundsätzlich stützen und auf einem hohen Niveau halten. Dies gilt uneingeschränkt auch für den Frankfurter Markt. Nichtsdestotrotz ist eine Prognose gerade in Frankfurt weiterhin schwierig, da sich die Nachfrage im Zusammenhang mit einem Vollzug des Brexits verändern kann. Aus heutiger Sicht scheint ein Flächenumsatz leicht über dem zehnjährigen Durchschnitt und in einer Größenordnung zwischen 600.000 und 650.000 m² das wahrscheinlichste Szenario zu sein. Angebotsseitig besteht die Chance, dass 2020 die Marke von 1 Mio. m² bei den Leerständen unterschritten werden könnte. Parallel dazu sollte die Bautätigkeit noch einmal leicht anziehen. Gleichzeitig ist von weiter leicht steigenden Durchschnittsmieten auszugehen. Ob auch die Spitzenmiete noch Luft nach oben hat, bleibt abzuwarten.

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 2019

KENNZAHLEN FRANKFURT

Mietpreise (€/m²)		Flächenumsatz (m²)		Leerstand (m²)				Flächen im Bau (m²)				Flächenangebot (m²)			
Höchstpreis* Durchschnitt		2019	gesamt	modern	normal	unsaniert	fertig		gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert			
1	2		4=(5+7+8)	5	6	7	8	2020	ab 2021	12	13=(4+12)	14			
1 City															
1.1	Bankenviertel	45,00	33,90	61.400	35.000	35.000	20.700	0	0	65.400	114.600	180.000	104.200	139.200	24.000
1.2	Westend	42,00	25,50	41.900	35.100	16.000	5.500	19.100	0	8.800	0	8.800	3.700	38.800	3.300
1.3	Innenstadt	38,00	22,80	148.300	71.500	48.600	9.800	22.900	0	61.000	89.000	150.000	55.900	127.400	95.900
1.4	Hauptbahnhof	24,00	18,50	5.800	14.100	2.200	0	11.900	0	50.000	0	50.000	0	14.100	39.000
2 Cityrand															
2.1	Ostend	20,00	15,10	21.300	45.200	12.400	0	32.800	0	17.300	0	17.300	10.700	55.900	73.200
2.2	Frankfurt Süd/Sachsenhausen	22,00	15,20	18.400	17.300	5.600	0	11.700	0	0	0	0	0	17.300	100
2.3	City West	23,60	17,40	48.800	17.400	11.500	0	5.900	0	0	8.000	8.000	8.000	25.400	0
3 Stadtrand															
3.1	Frankfurt Nord	18,90	14,30	3.000	1.800	0	0	1.800	0	0	0	0	0	1.800	0
3.2	Frankfurt Ost	13,00	11,40	8.000	86.200	65.000	1.400	17.900	3.300	0	0	0	0	86.200	0
3.3	Frankfurt West/Gallusviertel	16,00	14,00	6.800	17.100	900	0	10.500	5.700	0	0	0	0	17.100	0
3.4	Rödelheim/Hausen/Sossenheim	20,00	12,00	16.700	37.100	2.000	600	35.100	0	7.500	0	7.500	5.700	42.800	31.400
4 Nebenlagen															
4.1	Heddernheim/Mertonviertel	16,50	13,40	11.500	93.700	84.400	1.800	9.300	0	0	0	0	0	93.700	0
4.2	Nieder-Eschbach	11,80	9,50	6.700	33.600	16.600	0	17.000	0	0	0	0	0	33.600	9.500
4.3	Kaiserlei	20,00	17,30	5.000	50.400	39.400	2.900	11.000	0	8.000	0	8.000	0	50.400	120.300
4.4	Niederrad	24,00	20,30	81.200	51.700	30.500	3.300	21.200	0	9.800	43.000	52.800	48.400	100.100	45.800
4.5	Neu-Isenburg	16,00	11,10	12.000	76.000	26.000	3.000	50.000	0	2.000	0	2.000	2.000	78.000	41.000
4.6	Eschborn	19,00	12,90	48.200	113.600	9.500	0	104.100	0	37.900	14.900	52.800	37.900	151.500	197.900
4.7	Flughafen	28,00	22,60	40.000	17.200	14.400	10.000	2.800	0	26.300	31.500	57.800	48.500	65.700	53.600
Summe Frankfurt				585.000	814.000	420.000	59.000	385.000	9.000	294.000	301.000	595.000	325.000	1.139.000	735.000
5 Peripherie															
5.1	Vordertaunus														
5.1.1	Bad Homburg	17,00	15,50	10.000	30.000	5.700	0	24.300	0	2.100	0	2.100	2.100	32.100	27.900
5.1.2	Oberursel	11,00	9,50	1.700	13.300	100	0	13.200	0	0	0	0	0	13.300	92.000
5.1.3	Schwalbach/Kronberg/Sulzbach	13,50	12,50	5.600	64.000	24.000	0	40.000	0	0	0	0	0	64.000	111.700
5.2	Offenbach	17,00	15,00	24.000	58.500	27.000	1.000	31.500	0	7.900	25.000	32.900	2.900	61.400	57.200
5.3	Dreieich/Langen	12,50	8,90	8.700	67.200	200	0	67.000	0	0	0	0	0	67.200	248.200
Summe Peripherie				50.000	233.000	57.000	1.000	176.000	0	10.000	25.000	35.000	5.000	238.000	537.000
Total				635.000	1.047.000	477.000	60.000	561.000	9.000	304.000	326.000	630.000	330.000	1.377.000	1.272.000
Nachrichtlich: gjf-Marktgebiet				573.000	738.000	394.000	56.000	335.000	9.000	292.000	301.000	593.000	323.000	1.061.000	694.000

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

HAMBURG

► DIE HANSESTADT BESTICHT DURCH KONSTANZ

Mit einem Flächenumsatz von 514.000 m² fiel das Jahresergebnis auf dem Hamburger Büromarkt 2019 moderater aus als in den beiden starken Vorjahren (563.000 m² und 613.000 m²). Das Resultat bewegt sich somit in etwa auf dem Niveau des 10-jährigen Durchschnitts (519.000 m²). Seit 2014 wurde in der Hansestadt nunmehr jedes Jahr die Marke von 500.000 m² übertroffen, was die Stabilität der Büronachfrage und die guten konjunkturellen Rahmenbedingungen der Elbmetropole unterstreicht. Während sich das Flächenvolumen zum Halbjahr noch auf Rekordkurs bewegt hatte (306.000 m²), kühlte sich das Marktgeschehen in der zweiten Jahreshälfte merklich ab. Dies kann jedoch durch das Fehlen von Großabschlüssen und eines entsprechenden Angebots erklärt werden: In den letzten beiden Quartalen wurde kein Vertrag mit über 10.000 m² abgeschlossen, während in den vorangegangenen sechs Monaten gleich fünf solcher Abschlüsse registriert worden waren.

► ZENTRALITÄT UND WASSER BESONDERS GEFRAGT

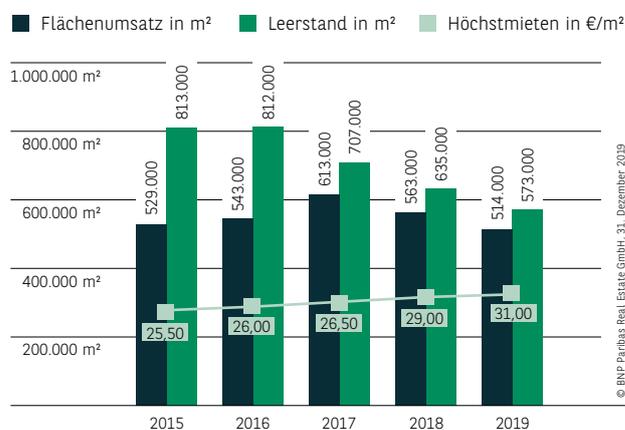
Traditionell sind in der Hansestadt insbesondere zentrale und wassernahe Standorte im Fokus vieler Nachfrager. Auch 2019 war die City mit einem Anteil von mehr als 21 % am Flächenumsatz die beliebteste Büromarktzone der Hansestadt. Ebenfalls stark nachgefragt wurde auch die HafenCity, wo 68.000 m² das zweitbeste jemals erzielte Resultat in diesem Teilmarkt markieren. Zum einen entstehen im jüngsten Stadtteil der Elbmetropole weiterhin neue Büroflächen und zum anderen schätzen viele Unternehmen die exponierte Lage des ehemaligen Freihafengeländes, welches durch Elbblick und Zentralität besticht. Auffällig ist zudem, dass viele Büromieter zunehmend auf die flächenmäßig weitläufigen Büromarktzone der erweiterten Innenstadt (82.000 m²) und des übrigen Stadtgebiets (103.000 m²) ausweichen, da sich hier noch entsprechende Grundstücksreserven für Projektentwicklungen finden lassen.

► VIEL BEWEGUNG IM MITTLEREN SEGMENT

Bei der Verteilung nach Größenklassen erreichten nahezu alle Kategorien ähnliche Anteile wie 2018, wobei besonders wieder Flächen im mittleren Segment gefragt waren. Auf die drei Größenklassen zwischen 500 und 5.000 m² entfallen rund 55 % des Flächenumsatzes. Diese breite Basis lässt auf ein lebhaftes Marktgeschehen und eine diversifizierte Nachfragestruktur schließen. Absolut betrachtet legten im Vergleich zum Vorjahr lediglich die Großabschlüsse zu (+36 %). Getragen wurde dieser Zuwachs insbesondere durch den Neubau der Otto Group in Wandsbek (40.000 m²).

ENTWICKLUNG FLÄCHENUMSATZ,

LEERSTAND UND HÖCHSTMIETEN IN HAMBURG



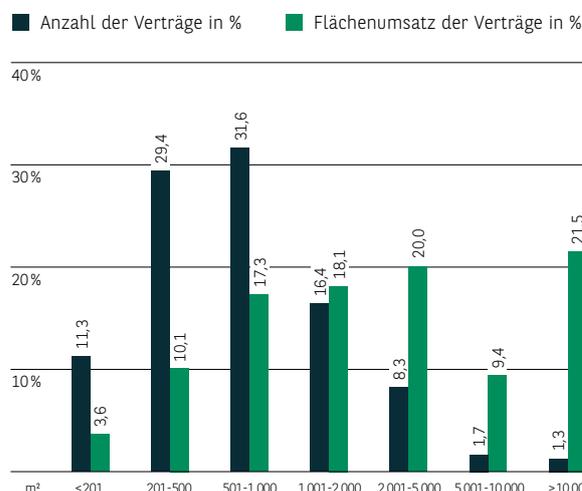
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

BEDEUTENDE VERTRAGSABSCHLÜSSE IN HAMBURG

BMZ	Unternehmen	m ²
3.7	Otto	40.000
1.3	Xing	21.600
1.3	Vattenfall Europe Hamburg	17.500
2.5	GIGA German Institute of Global and Area Studies	15.700
2.5	Universität Hamburg	15.200
3.5	SIGNAL IDUNA-Gruppe	10.000
2.1	Lichtblick - die Zukunft der Energie	8.200
2.2	Intelligent Apps	6.900
1.1	Unilever Deutschland	6.300

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN HAMBURG



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

➤ **GLEICH FÜNF BRANCHEN ZWEISTELLIG**

Die diversifizierte Wirtschaftsstruktur der Hansestadt lässt sich auch an der Verteilung nach Branchen ablesen, die erneut auf einer breiten Basis fußt. Gleich fünf Wirtschaftsgruppen erreichten zweistellig Anteile, wobei sich die traditionell starken sonstigen Dienstleistungen am Ende hauchdünn mit 16,2 % vor den Handel (16,1 %) setzten. Während jedoch beim Handel besonders der Eigennutzerabschluss der Otto Group zu Buche schlägt, findet sich beim Branchenprimus kein einziger Vertrag oberhalb von 5.000 m². Somit rangierte die Sammelkategorie im letzten Jahrzehnt ganze sieben Mal an der Spitze. Komplettiert wird das Treppchen von den IuK-Technologien, wo der für 2021 bevorstehende Umzug von Xing in das jetzige Unilever-Gebäude sicherlich den prominentesten Vertragsabschluss des Jahres darstellt. Ebenfalls zweistellige Resultate können die Branchen öffentliche Verwaltung (13 %) sowie Verwaltungen von Industrieunternehmen (12 %) vorweisen.

➤ **ANGEBOTSKNAPPHEIT SPITZT SICH WEITER ZU**

Erstmals seit 2001 befindet sich der Leerstand zum Jahresende wieder unter 600.000 m². Während sich damals jedoch die Nachfrage nach Büroflächen nach dem Platzen der Dot-com-Blase im freien Fall befand, wächst die Wirtschaft des Stadtstaates derzeit beständig und fundamental begründet. Dies führt seit nunmehr zwölf Quartalen zu einer Reduzierung des kurzfristig verfügbaren Angebots. Besonders angespannt ist die Situation bei den am stärksten nachgefragten modernen Flächen: Diese machen mit 108.000 m² nicht mal mehr ein Fünftel des gesamten Leerstands aus (19 %) und sanken innerhalb eines Jahres um rund 16 %. Als Konsequenz befindet sich die Leerstandsquote mit 4,1 % auf dem tiefsten Stand seit 2000. In den wichtigsten Teilmärkten wie der City oder der HafenCity liegen die Leerstandsraten sogar deutlich unter 3 % und damit auch unterhalb der dringend benötigten Fluktuationsreserve.

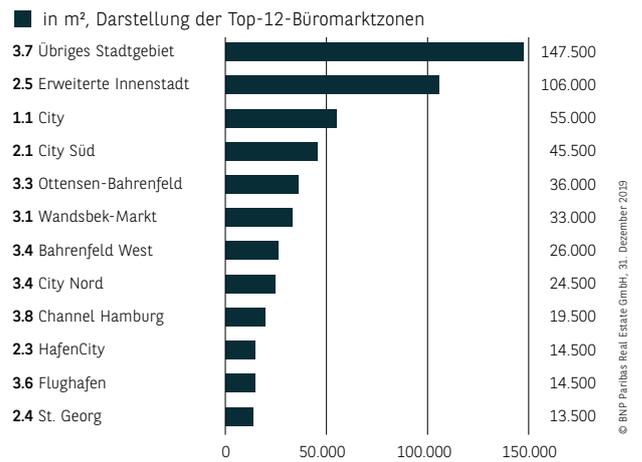
➤ **AN ELBE UND ALSTER WIRD WIEDER MEHR GEBAUT**

Als Konsequenz der dargestellten Angebotsknappheit stieg die Bautätigkeit innerhalb eines Jahres um knapp ein Viertel an. Derzeit befinden sich rund 432.000 m² Bürofläche in der Elbmetropole im Bau, was den höchsten Wert seit 2012 darstellt. Von diesen sind aber nur noch rund ein Drittel verfügbar (142.000 m²). Die größten Kapazitäten entfallen dabei auf das neu entstehende südliche Überseequartier in der HafenCity sowie den Neubau des Deutschlandhauses am Gänsemarkt in der City. Beide Bauprojekte werden jedoch voraussichtlich erst 2022 fertig gestellt.

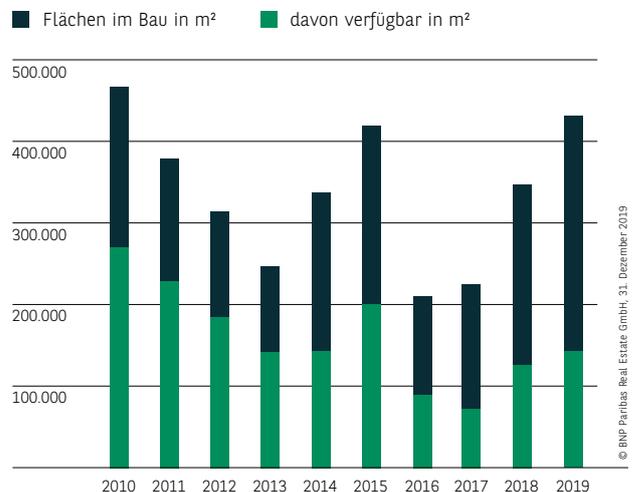
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN HAMBURG



LEERSTAND NACH LAGEN IN HAMBURG



FLÄCHEN IM BAU IN HAMBURG



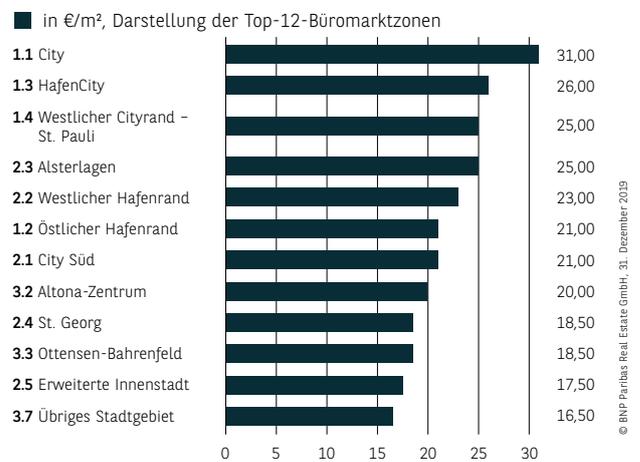
➤ SPITZENMIETE ERSTMALS ÜBER 30 €/m²

Die Büronachfrage ist unverändert hoch, während sich das Angebot weiterhin verknappt. Diese Konstellation führt konsequenterweise zu ansteigenden Mietpreisen, die sich in nahezu allen Lagen beobachten lassen. Allein die Spitzenmiete kletterte in den vergangenen zwölf Monaten um ganze 2 € auf aktuell 31 €/m². Erzielt wird diese in repräsentativen Gebäuden adressbildender Straßen der Innenstadt wie Ballindamm, Alter Wall oder auch Hohe Bleichen. Der Anstieg der Durchschnittsmieten fiel mit fast 11 % sogar noch deutlicher aus. Derzeit liegt diese bei 17,70 €/m². Am stärksten entwickelten sich die Mieten in den vergangenen zehn Jahren in Altona-Zentrum (+67 %) sowie der City Nord (+65 %). Diese wurde in den 1960ern als Bürostadt errichtet und erlebt derzeit eine Renaissance. Fast alle Gebäude sind mittlerweile saniert, modernisiert und nahezu vollständig vermietet. Das günstigste durchschnittliche Mietpreisniveau weist derzeit mit 11€/m² Bahrenfeld West aus. Zum Vergleich: In der City sind es mit 22,50 €/m² mehr als doppelt so viel.

➤ TRENDS DÜRFTEN SICH 2020 FORTSETZEN

Hamburg ist einer der stabilsten Büromärkte Deutschlands, wodurch auch für 2020 die absehbaren Vorzeichen auf ein erneut gutes bis sehr gutes Jahr hindeuten. Ausschlaggebend hierfür ist vor allem das konjunkturelle Umfeld mit anhaltendem Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum. Positive Auswirkungen dürfte aber auch die vorhandene Breite der Nachfrage haben, die sich auf ganz unterschiedliche Branchen und Größen erstreckt. Und auch die Tatsache, dass sich bereits einige größere Verträge im konkreten Vorlauf befinden, stützt diese Einschätzung. Vor diesem Hintergrund spricht vieles dafür, dass auch 2020 ein Flächenumsatz von über 500.000 m² erzielt werden kann, wobei die Restriktionen auf der Angebotsseite die tatsächliche Nachfrage bremsen könnten. Der Leerstandsabbau dürfte sich aller Voraussicht nach weiter fortsetzen, sodass die Leerstandsquote in den nächsten Quartalen das erste Mal seit der Jahrtausendwende wieder auf unter 4 % fallen könnte. Aufgrund dieser Entwicklungen ist auch ein weiterer moderater Anstieg der Mieten wahrscheinlich.

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 2019

KENNZAHLEN HAMBURG

Mietpreise (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)				Flächen im Bau (m²)			Flächenangebot (m²)					
			gesamt	modern	normal	unsaniert	fertig	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert				
Höchstpreis*	Durchschnitt	2019	gesamt	davon Erstbezug				2020	ab 2021						
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	31,00	22,50	110.000	55.000	24.000	3.500	28.000	3.000	72.500	32.000	104.500	55.500	112.500	170.000
1.2	Östlicher Hafенrand	21,00	20,00	7.000	4.500	0	0	4.500	0	5.000	0	5.000	0	4.500	10.000
1.3	HafenCity	26,00	21,50	68.000	14.500	10.000	0	4.500	0	5.000	48.000	53.000	48.000	62.500	190.000
1.4	Westlicher Cityrand – St. Pauli	25,00	20,00	5.000	4.000	2.000	0	2.000	0	0	0	0	0	4.000	0
2 Cityrand															
2.1	City Süd	21,00	14,50	52.500	45.500	7.000	0	35.000	3.500	45.000	0	45.000	0	45.500	130.000
2.2	Westlicher Hafенrand	23,00	22,00	10.000	10.000	4.000	0	6.000	0	0	0	0	0	10.000	0
2.3	Alsterlagen	25,00	19,50	11.000	11.500	4.000	3.000	7.500	0	0	0	0	0	11.500	0
2.4	St. Georg	18,50	16,50	4.000	13.500	500	0	12.500	500	0	0	0	0	13.500	0
2.5	Erweiterte Innenstadt	17,50	14,00	82.000	106.000	15.000	1.000	83.000	8.000	20.000	0	20.000	5.000	111.000	135.000
3 Nebenlagen															
3.1	Wandsbek-Markt	11,50	11,50	2.000	33.000	0	0	29.000	4.000	0	0	0	0	33.000	0
3.2	Altona-Zentrum	20,00	18,00	2.500	7.500	1.000	0	2.500	4.000	0	0	0	0	7.500	5.000
3.3	Ottensen-Bahrenfeld	18,50	15,50	26.000	36.000	15.000	10.000	17.000	4.000	29.000	0	29.000	5.000	41.000	65.000
3.4	Bahrenfeld West	12,50	11,00	3.500	26.000	3.000	0	23.000	0	0	0	0	0	26.000	0
3.5	City Nord	15,50	15,00	17.000	24.500	1.500	0	23.000	0	0	42.000	42.000	19.000	43.500	140.000
3.6	Flughafen	14,00	11,50	4.500	14.500	0	0	12.000	2.500	0	0	0	0	14.500	0
3.7	Übriges Stadtgebiet	16,50	11,50	103.000	147.500	14.000	3.000	120.000	13.500	7.500	126.000	133.500	9.500	157.000	60.000
3.8	Channel Hamburg	15,00	13,50	6.000	19.500	7.000	1.500	10.500	2.000	0	0	0	0	19.500	15.000
Total				514.000	573.000	108.000	22.000	420.000	45.000	184.000	248.000	432.000	142.000	717.000	920.000

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

ERNEUT GUTES ERGEBNIS ÜBER 300.000 m²

Das ganze Jahr 2019 über bewegte sich der Kölner Büromarkt auf einem soliden Niveau. Dank eines lebhaften Schlussquartals gelang am Ende ein insgesamt erfreulicher Flächenumsatz, der mit 306.000 m² exakt auf Vorjahresniveau liegt. Dadurch wurde wiederholt die 300.000-m²-Marke geknackt und der 10-jährige Durchschnitt um knapp 4% übertroffen. Dabei traten vor allem die mittleren und kleinteiligen Segmente bis 10.000 m² in Erscheinung und bildeten so die Basis für die insgesamt rege Marktaktivität. In der wichtigen Kategorie über 10.000 m² konnte hingegen mit der Anmietung der Sparkasse KölnBonn lediglich ein Abschluss registriert werden, was nicht zuletzt am fehlenden Angebot an größeren, zusammenhängenden Flächen liegt. Zwar konnte erstmals seit 2011 wieder ein marginaler Anstieg an freien Flächen um 7.000 m² verzeichnet werden, eine echte Entlastung auf der Angebotsseite ist dies aber nicht.

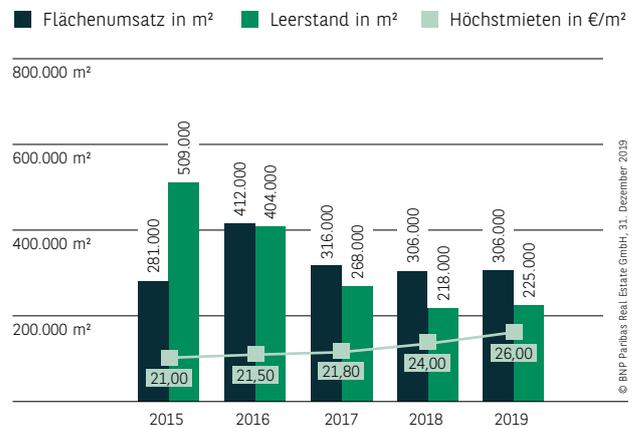
CITY BEGEHRT, PERIPHERIE STARK

Wie üblich stellt der Teilmarkt City (94.200 m²) die am stärksten nachgefragte Büromarktzone dar, obwohl sie bei den bedeutendsten Verträgen vergleichsweise selten auftaucht: Lediglich zwei Abschlüsse mit 6.300 bzw. 6.600 m² zählen dazu. Im Teilmarkt Deutz konnte sich das Chemieunternehmen Arlanxeo 8.400 m² Flächen sichern. Zusammen erzielen beide Citylagen einen Anteil von gut 36% – etwa 7 Prozentpunkte unter dem langjährigen Schnitt. Überdurchschnittlich stark entwickeln sich dagegen einige Bereiche in der Peripherie. Insbesondere der Teilmarkt Ossendorf/Nippes erzielte einen rekordverdächtigen Umsatz von 46.800 m² und landet unter anderem durch die Sparkassen-Anmietung auf dem zweiten Platz. Und auch dem Teilmarkt Porz/Flughafen gelingt mit 31.800 m², insbesondere dank der Anmietung der DLR Köln-Porz, ein überdurchschnittliches Ergebnis. Am Cityrand sind zudem vor allem die Teilmärkte Ehrenfeld/Braunsfeld (41.800 m²) und Kalk/Mülheim (30.500 m²) gefragt.

BREITE STREUUNG BEI DEN GRÖSSENKLASSEN

Ein breites und ausgeglichenes Mittelfeld mit Flächen zwischen 1.000 und 10.000 m² sorgt für das lebhafteste und insgesamt sehr ausgeglichene Marktgeschehen. Während es an großflächigen Anmietungen mangelte und die Klasse über 10.000 m² lediglich knapp 6% ausmacht, landet die Kategorie 2.000–5.000 m² mit knapp 21% an der Spitze. Die beiden weiteren Segmente 5.000–10.000 m² und 1.000–2.000 m² sind nahezu gleichauf und komplettieren mit jeweils rund 19% das Podium.

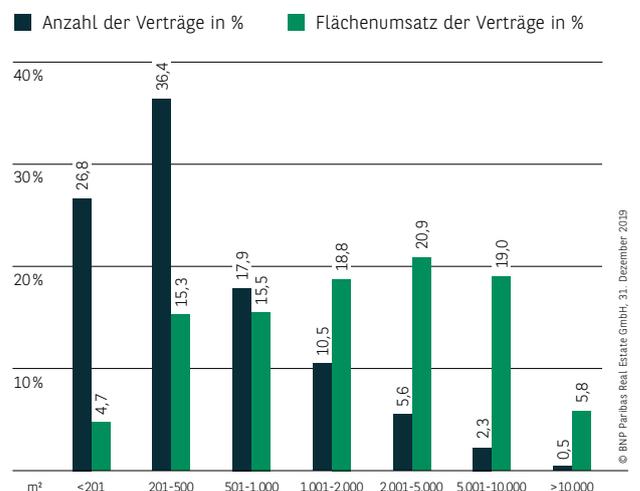
ENTWICKLUNG FLÄCHENUMSATZ, LEERSTAND UND HÖCHSTMIETEN IN KÖLN



BEDEUTENDE VERTRAGSABSCHLÜSSE IN KÖLN

BMZ	Unternehmen	m ²
3.1	Sparkasse KölnBonn	17.600
1.2	Arlanxeo Deutschland	8.400
3.5	Forschungseinrichtung	7.900
1.1	WeWork	6.600
1.1	Congstar/Telekom Deutschland	6.200
1.1	Coworking-Anbieter	6.100
2.4	Cancom	6.000
3.2	Gebäudewirtschaft der Stadt Köln	5.700
3.5	Pensions-Sicherungs-Verein	5.700

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN KÖLN



➤ **SONSTIGE DIENSTLEISTUNGEN ÜBERNEHMEN SPITZE**

Bei der Verteilung des Umsatzes nach Branchen zeigen sich die traditionell starken Wirtschaftszweige auf den vorderen Plätzen. Sonstige Dienstleistungen zählen regelmäßig zu den Top 3 und landen mit gut 17 % erstmals seit 2012 an der Spitze. Auf Rang zwei kommen wie 2018 die Informations- und Kommunikationstechnologien (15%). Das Rennen um den dritten Platz kann die traditionell sehr stark vertretene öffentliche Verwaltung für sich entscheiden (knapp 11 %) und verweist die ebenfalls gewohnt umsatzstarken Beratungsgesellschaften auf Platz vier. Banken und Finanzdienstleister (knapp 10 %) sind hingegen selten im oberen Drittel zu finden – sie profitieren insbesondere vom erwähnten Abschluss der Sparkasse. Plätze verloren haben hingegen die Coworking-Anbieter, die 2018 noch für Furore sorgten und sich aktuell mit knapp 9 % bescheiden müssen.

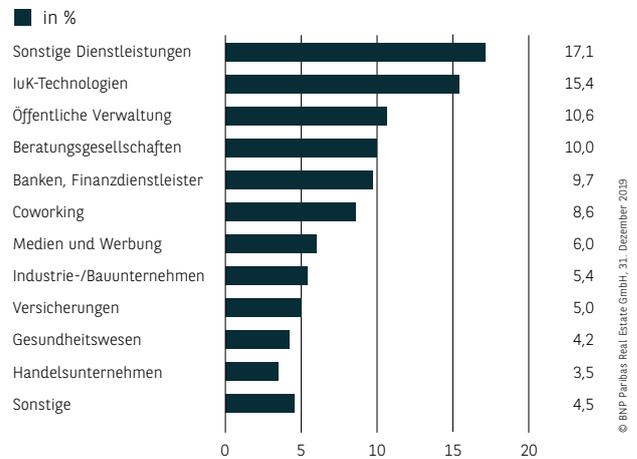
➤ **KLEINER LICHTBLICK BEI DEN LEERSTÄNDEN**

Seit Jahren ist der Büromarkt durch einen stetigen Leerstandsabbau gekennzeichnet, der sich nun nahe der 200.000-m²-Marke bewegt. 2019 konnte dieser Abwärtstrend gestoppt werden, wobei der leichte Zuwachs um 3 % auf 225.000 m² nicht für die dringend nötige Entspannung sorgen kann. Die Leerstandsrate (2,8 %) ist im Vergleich zu 2018 unverändert und liegt auch im Vergleich der bedeutenden Bürostandorte weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau und unterhalb der Fluktuationsreserve. Dabei verläuft die Entwicklung in den Teilmärkten sehr unterschiedlich: Während der Leerstand in den wichtigen Citylagen weiter spürbar zurückging und es in Deutz praktisch kein nennenswertes Angebot mehr gibt, erholte sich die Situation in Ossendorf/Nippes spürbar. Der moderne Leerstand (48.000 m²) liegt im gesamten Stadtgebiet mit rund 21 % auf einem unterdurchschnittlichen Wert.

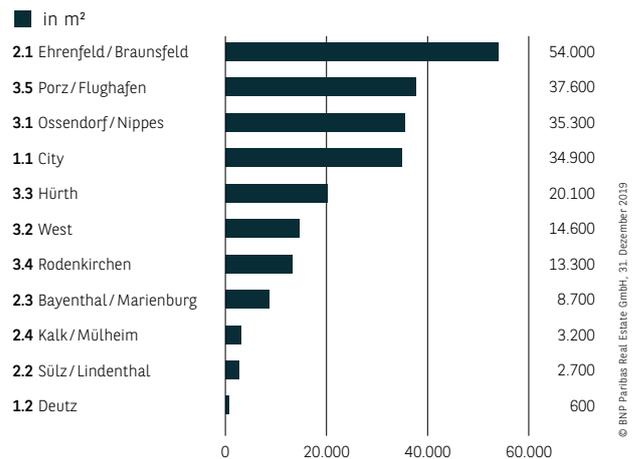
➤ **BAUTÄTIGKEIT AUF SEHR NIEDRIGEM NIVEAU**

Seit Jahren ist das Angebot an modernen, nachfragegerechten Flächen zu gering, dennoch ist die Bautätigkeit nicht nachhaltig gestiegen. Während sich 2018 eine Trendwende andeutete, lässt die Zahl der sich aktuell im Bau befindlichen Flächen nicht darauf schließen, dass sich die prekäre Angebotslage signifikant erholen wird: 106.000 m² sind der geringste Wert der vergangenen zehn Jahre. Hiervon sind zudem nur etwas mehr als ein Drittel (36.000 m²) verfügbar, da der überwiegende Teil bereits vorvermietet ist oder von Eigennutzern errichtet wird. Verfügbare Flächen lassen sich vor allem in der City und in Ossendorf/Nippes verorten.

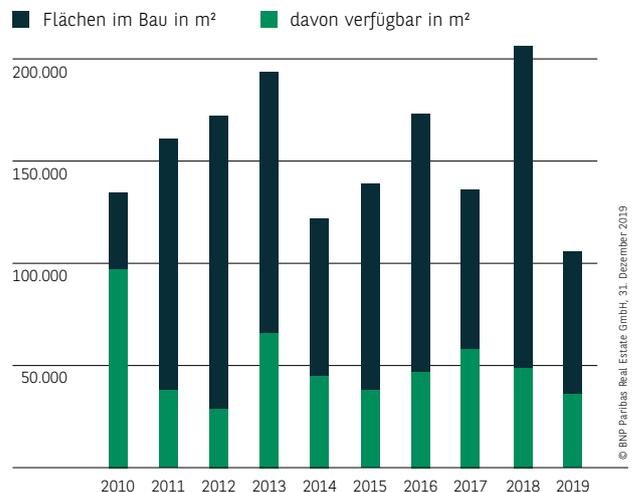
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN KÖLN



LEERSTAND NACH LAGEN IN KÖLN



FLÄCHEN IM BAU IN KÖLN



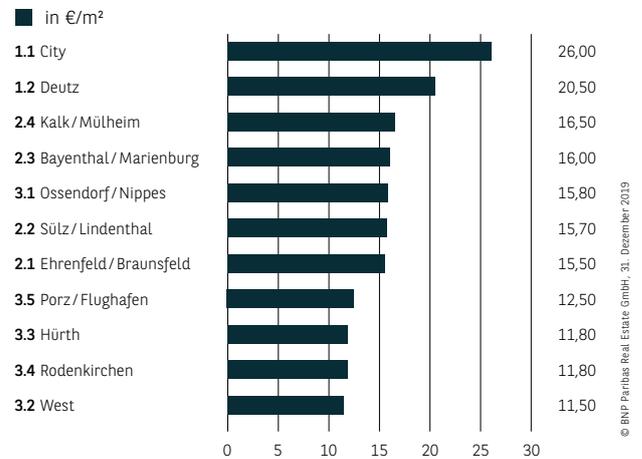
➤ SPITZENMIETE STEIGT WEITER, DEUTZ LEGT ZU

Während die Büroflächennachfrage hoch bleibt, ist die Marktsituation von einem äußerst knappen Angebot geprägt. Die Mieten am Kölner Büromarkt stehen daher seit Langem unter Druck. Die Spitzenmiete stieg 2019 folgerichtig um stolze 8 % und notiert mittlerweile bei 26 €/m². Auch die Durchschnittsmiete legte im Stadtgebiet zu (+3 %) und liegt bei 15,20 €/m². Beachtenswert sind hier insbesondere die deutlichen Anstiege in der City und in Deutz, die beide von zahlreichen Fertigstellungen in den letzten 12 Monaten profitierten und wo entsprechend neue und höherpreisige Büroräume bezogen werden konnten.

➤ MARKTSITUATION DÜRFTE SICH 2020 BESTÄTIGEN

Schaut man auf die fundamentalen Einflussfaktoren, dürfte sich 2020 das Marktgeschehen nicht grundlegend ändern. Die Nachfrage ist und bleibt hoch, und verschiedene Branchen sind weiter auf der Suche nach adäquaten Flächen. Diese werden jedoch weiterhin Mangelware bleiben, denn nach einigen Fertigstellungen im Citybereich deutet die aktuell sehr geringe Bautätigkeit auf einen erneut rückläufigen Leerstand hin. Die zuletzt beobachtete leichte Steigerung könnte daher nur ein Strohfeuer gewesen sein. Auch eine mögliche Belebung der Bautätigkeit dürfte die Angebotslücke kurzfristig nicht schließen können. Vor diesem Hintergrund ist ein abermaliges Anziehen der Mieten durchaus realistisch, während sich der Flächenumsatz erneut im Bereich von rund 300.000 m² bewegen sollte.

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 2019

KENNZAHLEN KÖLN

Mietpreise (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)				Flächen im Bau (m²)			Flächenangebot (m²)					
Höchstpreis* Durchschnitt		2019	gesamt	modern	normal	unsaniert	fertig	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert				
1	2		4=(5+7+8)	gesamt	davon Erstbezug	gesamt	2020	ab 2021	12	13=(4+12)	14				
1 City															
1.1	City	26,00	19,70	94.200	34.900	12.900	1.000	22.000	0	0	23.500	23.500	15.600	50.500	18.400
1.2	Deutz	20,50	19,20	17.000	600	400	0	200	0	0	0	0	0	600	31.800
2 Cityrand															
2.1	Ehrenfeld/Braunsfeld	15,50	13,30	41.800	54.000	1.700	0	45.300	7.000	0	0	0	0	54.000	103.300
2.2	Sülz/Lindenthal	15,70	13,80	3.200	2.700	400	0	2.300	0	0	0	0	0	2.700	0
2.3	Bayenthal/Marienburg	16,00	14,40	6.000	8.700	6.200	0	2.500	0	0	0	0	0	8.700	14.000
2.4	Kalk/Mülheim	16,50	14,80	30.500	3.200	0	0	3.200	0	13.000	19.500	32.500	1.400	4.600	110.800
3 Nebenlagen															
3.1	Ossendorf/Nippes	15,80	14,60	46.800	35.300	1.400	0	33.900	0	16.400	23.000	39.400	19.000	54.300	46.900
3.2	West	11,50	11,50	13.300	14.600	900	1.000	13.700	0	0	0	0	0	14.600	0
3.3	Hürth	11,80	10,50	16.800	20.100	15.600	0	4.500	0	0	0	0	0	20.100	10.500
3.4	Rodenkirchen	11,80	11,70	4.600	13.300	4.300	0	9.000	0	0	0	0	0	13.300	0
3.5	Porz/Flughafen	12,50	11,30	31.800	37.600	4.200	0	33.400	0	10.600	0	10.600	0	37.600	36.300
Total				306.000	225.000	48.000	2.000	170.000	7.000	40.000	66.000	106.000	36.000	261.000	372.000

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

LEIPZIG

DEUTLICHER AUFWÄRTSTREND SETZT SICH FORT

Die sehr gute Performance der letzten Jahre konnte der Leipziger Büromietungsmarkt auch 2019 bestätigen. Mit einem Flächenumsatz von 147.000 m² wurde das zweitbeste jemals registrierte Volumen erreicht. Im Vergleich zum Vorjahr kann eine Steigerung um 9 % festgestellt werden, und der 10-jährige Durchschnitt wird sogar um stolze 31 % übertroffen. Traditionell basiert das Leipziger Ergebnis überwiegend auf dem Marktsegment von Abschlüssen unter 5.000 m², jedoch konnte der Vermietungsmarkt im Jahr 2019 ebenso auf Großabschlüsse bauen. Mit der Anmietung des Fernstraßen-Bundesamts (11.500 m²), des Ausbildungszentrums Zoll (8.200 m²) sowie der HTWK Leipzig (6.800 m²) konnten gleich drei der zehn größten Vermietungen der letzten zehn Jahre verzeichnet werden.

GEWOHNTE UMSATZVERTEILUNG IM MARKTGEBIET

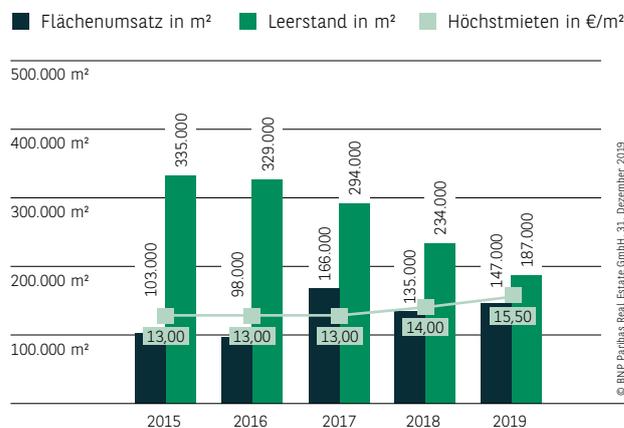
Wie üblich bildeten die Büromarktzonen City mit 21.500 m² sowie Graphisches Viertel/Prager Straße mit 18.500 m² auch im Jahr 2019 die umsatzstärksten Leipziger Marktgebiete. Diese Ergebnisse liegen zwar unter den Vorjahreswerten, sind jedoch nicht auf eine sinkende Nachfrage, sondern vielmehr auf das geringe Angebot an Flächen mit moderner Ausstattungsqualität in diesen Teilmärkten zurückzuführen. Im Gegensatz zum Vorjahr steuerten die Zonen des Cityrands mit knapp 54.000 m² und einem Anteil von gut 37 % einen überdurchschnittlichen Anteil zum Resultat bei. Auch der seit 2017 zu beobachtende Bedeutungszuwachs der Nebenlagen hat sich 2019 fortgesetzt, da mit 58.500 m² das stärkste je registrierte Volumen in diesem Marktgebiet erfasst wurde. Hier zeigt sich, dass Nachfrager aufgrund des geringen Angebots in der City teilweise auf Nebenlagen ausweichen müssen.

GROSSE ABSCHLÜSSE MIT STARKEM ERGEBNIS

Traditionell stark ist das Marktsegment unter 500 m², das mit 39 % Ergebnisbeitrag zu Buche schlägt, somit aber leicht unter dem langjährigen Durchschnitt liegt. Die mittleren Größenklassen von 500 bis 5.000 m² können mit einem Anteil von 43 % ein durchschnittliches Resultat vorweisen. Dagegen haben, wie im Rekordjahr 2017, große Vermietungen mit einem Volumen über 5.000 m² einen wesentlichen Einfluss auf den Flächenumsatz. So machen die drei genannten Großabschlüsse einen Anteil von 18 % des Volumens aus und bescheren dem Segment einen im langjährigen Vergleich überdurchschnittlichen Beitrag.

ENTWICKLUNG FLÄCHENUMSATZ,

LEERSTAND UND HÖCHSTMieten IN LEIPZIG



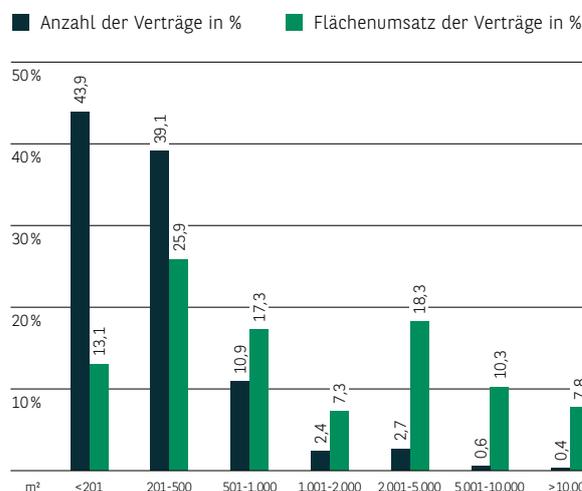
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

BEDEUTENDE VERTRAGSABSCHLÜSSE IN LEIPZIG

BMZ	Unternehmen	m ²
2.4	BlmA - Fernstraßen-Bundesamt	11.500
3.2	BlmA - Ausbildungszentrum Zoll	8.200
3.5	SIB HTWK/Freistaat Sachsen	6.800
1.1	SIB Universität Leipzig/Freistaat Sachsen	4.400
2.5	Johanniter-Akademie Mitteldeutschland	3.500
2.1	FedEx Express Germany	3.300
3.1	Eurofins Institut Dr. Appelt	2.900
3.4	Otto	2.800
2.5	SIB/LKA/Freistaat Sachsen	2.200

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN LEIPZIG

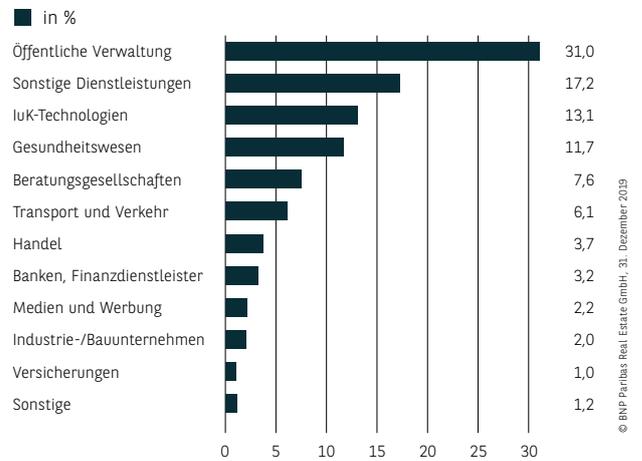


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

➤ **ÖFFENTLICHE VERWALTUNG DOMINIERT**

Die in Leipzig seit Jahren starken Branchengruppen haben auch 2019 die positive Umsatzentwicklung nachhaltig mitbestimmt. An die Spitze der Verteilung setzt sich der Sektor öffentliche Verwaltung (31 %), dessen Resultat maßgeblich durch die drei Großabschlüsse geprägt wurde und somit den höchsten je registrierten Wert verzeichnen kann. Auf Platz 2 rangiert die Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen (17%), deren Anteil jedoch etwas unter dem langjährigen Durchschnitt liegt. Den letzten Platz auf dem Podest ergattern die Unternehmen der IuK-Technologien (13%), die damit ihren Bedeutungszuwachs der letzten Jahre weiter untermauern. Bemerkenswert ist zudem noch der hohe Anteil des Sektors Gesundheitswesen (12%).

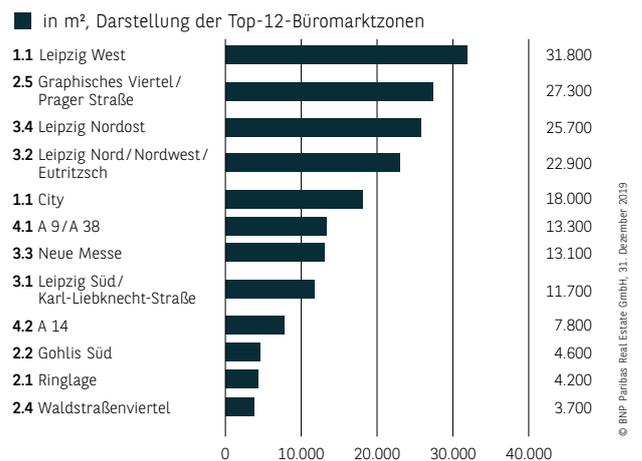
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN LEIPZIG



➤ **LEERSTAND WEITER ABGEBAUT**

Auch im Verlauf des Jahres 2019 konnte ein Abbau des Leerstands beobachtet werden. Mit nun 187.000 m² stehen gut 20 % weniger Büroflächen leer als zum Ende des Vorjahres, womit erneut ein historisches Tief erreicht wurde. Bei der Verteilung des Leerstands innerhalb des Markgebiets zeigt sich, dass sogar nur knapp ein Drittel davon in der City sowie im Cityrand verortet werden kann und sich folglich der Großteil in den Nebenlagen und in der Peripherie befindet. Parallel dazu setzt sich auch der Abbau des Leerstands mit moderner Qualität fort, der sich nun auf 31.000 m² (-20 %) beziffern lässt. Damit verfügen nur noch knapp 17 % aller Leerstände über die von den Nachfragern präferierte Ausstattung. Die Leipziger Leerstandsentwicklung spiegelt sich auch in der historisch geringen Leerstandsquote von 4,9 % wider, die im Vergleich zum Vorjahr nochmals um 1,3 Prozentpunkte gesunken ist.

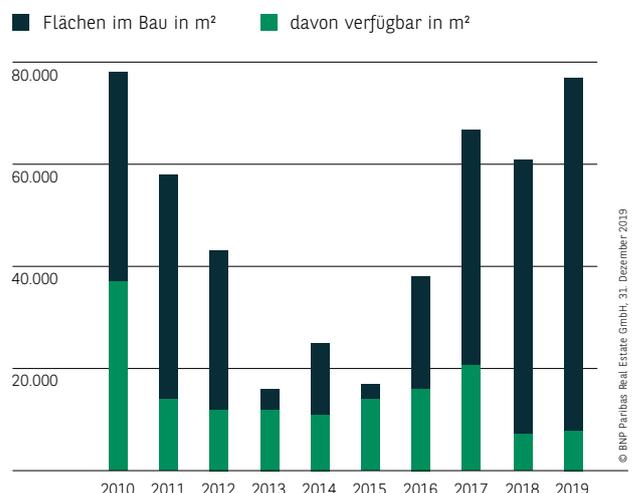
LEERSTAND NACH LAGEN IN LEIPZIG



➤ **BAUAKTIVITÄT NIMMT ZU**

Als Folge der hohen Nachfrage und dem immer geringer werdenden Angebot ist die Bautätigkeit weiter angestiegen. Zum Ende des Jahres 2019 befanden sich 77.000 m² Bürofläche im Bau, was nicht nur einen Anstieg um gut 26 % zum Vorjahr darstellt, sondern auch das höchste Jahresendvolumen seit 2000. Trotzdem ist kurzfristig keine Entlastung auf der Angebotsseite zu erwarten, denn nur 8.000 m² der in Bau befindlichen Flächen sind noch für potenzielle Interessenten verfügbar. Insbesondere das verfügbare Angebot an den stark nachgefragten modernen Flächen (moderner Leerstand + verfügbare Flächen im Bau) ist sogar im Vergleich zum Vorjahr nochmals um gut 15 % auf 39.000 m² gesunken.

FLÄCHEN IM BAU IN LEIPZIG



MIETWACHSTUM AUF BERLINER NIVEAU

Das außergewöhnliche Marktgeschehen auf dem Leipziger Büromarkt wirkt sich auch weiterhin auf die Mieten aus. Die Spitzenmiete, die immer noch im Teilmarkt City mit modernen Flächen erzielt wird, hat innerhalb der letzten 12 Monate um knapp 11 % zugelegt und notiert zum Jahresende 2019 bei 15,50 €/m². Noch deutlicher ist ein Anstieg bei der Durchschnittsmiete erkennbar: Diese kletterte auf 10,80 €/m², was einem Wachstum von knapp 19 % im Vorjahresvergleich entspricht. Vergleichbare Zuwächse kann für die Spitzen- wie auch die Durchschnittsmieten aktuell nur die Hauptstadt vorweisen, wodurch die besondere Dynamik des Leipziger Büromarkts eindrucksvoll unterstrichen wird.

PERSPEKTIVEN

Der florierende Leipziger Büromarkt kann auf ein herausragend gutes Jahresergebnis zurückblicken und setzt somit den kontinuierlichen Aufwärtstrend der letzten Jahre fort. Vor dem Hintergrund einer optimistischen Prognose für den Leipziger Arbeitsmarkt sowie der Erholung der allgemeinen Wirtschaftslage dürfte diese positive Entwicklung auch im Jahr 2020 weiter anhalten, sodass ein überdurchschnittliches Ergebnis von 120.000 bis 130.000 m² Flächenumsatz erwartet werden kann. Parallel dazu ist eine Reduzierung des Leerstands wahrscheinlich. Da besonders das Angebot an hochwertigen, modernen Flächen im Jahr 2020 nicht wesentlich steigen dürfte, stellt ein weiterer Mietpreisanstieg das wahrscheinlichste Szenario dar.

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 2019

KENNZAHLEN LEIPZIG

Mietpreise (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)				Flächen im Bau (m ²)				Flächenangebot (m ²)	
Höchstpreis* Durchschnitt		2019	gesamt	modern	normal	unsaniert	fertig		gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
1	2		3	4=(5+6+7)	5	6	7	8	9	10=(8+9)	11	12=(4+11)
1 City												
1.1 City												
15,50	11,70	21.500	18.000	5.200	11.600	1.200	0	0	0	0	18.000	1.500
2 Cityrand / City-Entlastungsbereich												
2.1 Ringlage												
14,00	11,00	11.100	4.200	1.100	2.400	700	22.500	0	22.500	1.500	5.700	7.500
2.2 Gohlis Süd												
9,50	8,30	5.000	4.600	700	2.900	1.000	0	0	0	0	4.600	0
2.3 Musikviertel / Bachviertel												
10,20	9,10	3.600	2.900	400	2.000	500	0	0	0	0	2.900	0
2.4 Waldstraßenviertel												
10,50	8,90	15.700	3.700	400	2.800	500	0	0	0	0	3.700	0
2.5 Graphisches Viertel / Prager Straße												
11,50	9,00	18.500	27.300	5.200	4.100	18.000	0	23.000	23.000	0	27.300	13.000
3 Nebenlagen												
3.1 Leipzig Süd / Karl-Liebknecht-Straße												
10,80	8,80	10.800	11.700	2.200	6.300	3.200	23.000	0	23.000	4.000	15.700	15.900
3.2 Leipzig Nord / Nordwest / Eutritzsch												
9,10	7,90	16.600	22.900	1.800	10.700	10.400	2.500	0	2.500	2.500	25.400	16.400
3.3 Neue Messe												
8,10	6,80	2.100	13.100	3.500	3.000	6.600	0	0	0	0	13.100	0
3.4 Leipzig Nordost												
9,20	7,80	14.000	25.700	4.700	11.000	10.000	0	0	0	0	25.700	34.700
3.5 Leipzig West												
11,40	8,50	15.000	31.800	1.900	9.200	20.700	0	0	0	0	31.800	30.000
4 Peripherie												
4.1 A 9 / A 38												
7,90	6,60	5.900	13.300	2.400	8.900	2.000	0	0	0	0	13.300	23.000
4.2 A 14												
7,80	6,80	7.200	7.800	1.500	4.100	2.200	0	6.000	6.000	0	7.800	0
Total		147.000	187.000	31.000	79.000	77.000	48.000	29.000	77.000	8.000	195.000	142.000

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

MÜNCHEN

FLÄCHENUMSATZ IM ZEHN-JAHRES-SCHNITT

Nachdem der Münchener Büromarkt 2017 und 2018 jeweils nur knapp die 1-Mio.-m²-Marke verfehlt hatte, wurde 2019 mit einem Flächenumsatz von 770.000 m² ein eher normales Ergebnis erzielt. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem deutlichen Rückgang um gut ein Fünftel. Trotzdem liegt das Resultat im Schnitt der letzten zehn Jahre. Ein wesentlicher Grund für den geringeren Umsatz ist der erheblich niedrigere Beitrag von Großabschlüssen über 10.000 m². Über die Hälfte der Differenz zum Vorjahreswert resultiert alleine aus dieser Größenklasse. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es in den besonders begehrten zentralen Lagen weiterhin ein viel zu geringes Angebot an sofort verfügbaren Flächen gibt, sodass nicht alle Gesuche umgesetzt werden konnten. Im bundesweiten Vergleich rangiert München aber trotzdem souverän auf Platz zwei, nur geschlagen von Berlin.

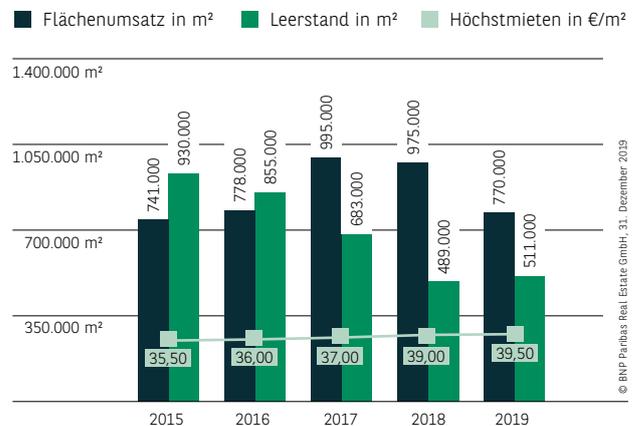
FLÄCHENKNAPPHEIT LIMITIERT UMSATZ IM STADTGEBIET

Das zu knappe Angebot zeigt sich auch daran, dass der Anteil des Stadtgebiets am Gesamtumsatz mit 69 % den niedrigsten Wert der letzten zehn Jahre aufweist. Üblicherweise entfallen gut drei Viertel des Ergebnisses auf das zentrale Marktgebiet. Da aber nur weniger als die Hälfte des aktuellen Leerstands hier verfügbar ist, wogegen der langjährige Durchschnitt bei rund zwei Dritteln liegt, müssen Büromieter teilweise entweder auf die Peripherie ausweichen oder die geplante Anmietung verschieben. Vor diesem Hintergrund verwundert es auch nicht, dass der höchste Umsatzanteil mit 17 % auf die Region Nord entfällt, die sich damit sogar knapp vor der City mit 16 % platziert. Hierzu beigetragen haben ein Eigennutzerdeal von ProSiebenSat.1 Media (26.000 m²) sowie eine Anmietung der Allianz Deutschland (19.000 m²).

AUSGEGLICHENE VERTEILUNG ÜBER DIE SEGMENTE

Nachdem in den vergangenen beiden Jahren ein überproportionaler Anteil von Großabschlüssen die Ergebnisse stark beeinflusst hatte, zeigte sich die Umsatzverteilung 2019 deutlich ausgeglichener. Den höchsten Anteil verbuchten mittelgroße Verträge zwischen 2.000 und 5.000 m², die gut 22 % zum Resultat beitrugen. Auf die Klasse über 10.000 m² entfielen 20 % und damit über 7 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr. Mit Ausnahme der Verträge bis 200 m², die auf 2 % kommen, steuern alle übrigen Größenklassen zwischen 12 und 16 % bei und unterstreichen die insgesamt sehr stabile und ausgewogene Nachfragesituation.

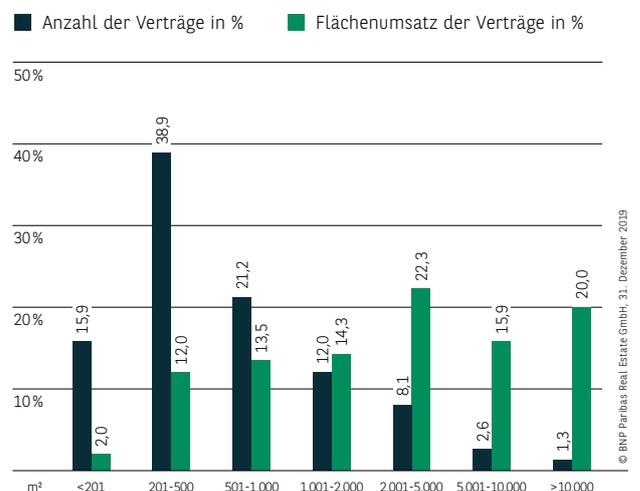
ENTWICKLUNG FLÄCHENUMSATZ, LEERSTAND UND HÖCHSTMIETEN IN MÜNCHEN



BEDEUTENDE VERTRAGSABSCHLÜSSE IN MÜNCHEN

BMZ	Unternehmen	m ²
1.1	Apple	32.500
4.1	ProSiebenSat.1 Media	26.000
3.5	Bayerischer Rundfunk	25.000
4.1	Allianz Deutschland	19.000
1.1	Design Offices	15.500
2.2	Accenture	12.500
2.6	Google	12.000
1.1	Staatsministerium des Inneren, für Sport & Integration	11.500
3.1	Stadtwerke München	10.000

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN MÜNCHEN



➤ **GEWOHNTE BRANCHENVERTEILUNG**

Hier zeigt sich ein bekanntes Bild, bei dem die traditionell starken Branchen erneut die vorderen Plätze belegen. Die Spitzenposition sichern sich die IuK-Technologien mit knapp 23 %, wozu u. a. auch Großabschlüsse von Apple (32.500 m²) und Google (12.000 m²) beigetragen haben. Damit erreichen sie den höchsten Anteil der letzten Jahre. Auf Rang zwei folgen Verwaltungen von Produktionsunternehmen, die sich mit knapp 17 % im langjährigen Schnitt bewegen. Größere Beiträge leisteten auch die Beratungsgesellschaften mit fast 12 %, Medien und Werbung (knapp 10 %) sowie die öffentliche Verwaltung (gut 8 %).

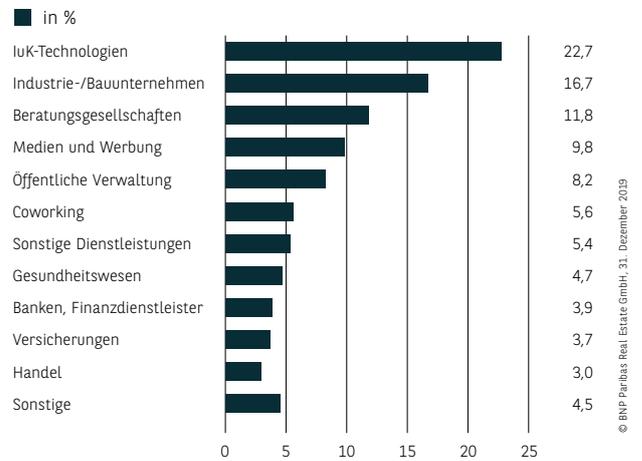
➤ **LEERSTAND WEITER HISTORISCH NIEDRIG**

Bei den Leerständen gibt es keine Entspannung, auch wenn sie im Vorjahresvergleich um knapp 5 % auf 511.000 m² angestiegen sind. Dies ist immer noch einer der niedrigsten Werte der letzten 20 Jahre, der gut 50 % unter dem zehnjährigen Schnitt liegt. Gleiches gilt für das unter Marktgesichtspunkten wichtigste Segment der modernen Leerstände, die zwar relativ betrachtet deutlich um knapp 23 % zugenommen haben, sich aber nur auf 119.000 m² summieren. Damit liegen sie knapp zwei Drittel niedriger als im zehnjährigen Schnitt. Nur knapp ein Viertel des Gesamt leerstands hat damit eine von den Nutzern präferierte Qualität. Die Leerstandsquote im Marktgebiet liegt mit 2,4 % weiter unter der Fluktuationsreserve. Besonders ausgeprägt ist die Situation in der City, wo nur noch 11.000 m² moderne Leerstandsfläche verfügbar ist, womit die Quote des Stadtgebiets mit nur noch 1,4 % auf historisch niedrigem Niveau liegt.

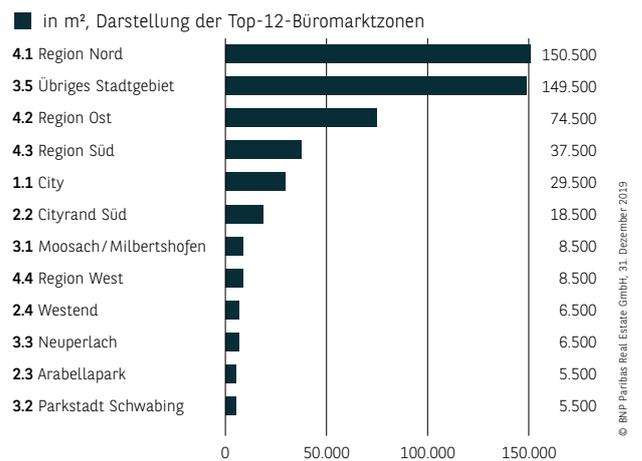
➤ **FLÄCHEN IM BAU WIEDER LEICHT RÜCKLÄUFIG**

Die in den letzten Jahren gestiegene Bautätigkeit ist wieder leicht rückläufig und summiert sich auf gut 1,03 Mio. m² (Rückgang um knapp 16 %). Auch die hiervon dem Markt noch zur Verfügung stehenden Flächen haben sich um knapp 7 % auf 457.000 m² verringert. Damit kann der Vermietungsmarkt nur noch auf weniger als die Hälfte der Bauflächen zugreifen. Das größte Problem des Münchener Büromarkts zeigt sich aber bei der regionalen Verteilung dieses Angebots. Nur 7.500 m² der verfügbaren Neubauf lächen entfallen auf die City. Addiert man noch die Cityrandzonen hinzu, sind es gerade einmal 100.000 m². Nur rund ein Viertel des vorhandenen Neubauangebots liegt also in den zentraleren Lagen, die von den Nutzern und vor allem zunehmend auch von den Beschäftigten präferiert werden.

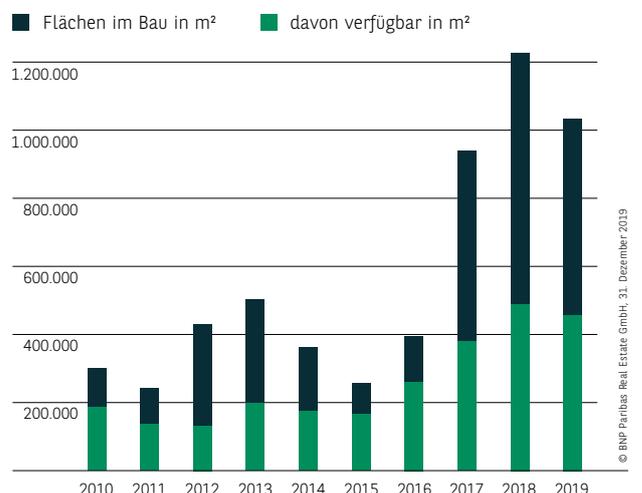
FLÄCHENSATZ NACH BRANCHEN IN MÜNCHEN



LEERSTAND NACH LAGEN IN MÜNCHEN



FLÄCHEN IM BAU IN MÜNCHEN



MIETEN WEITER IM AUFWIND

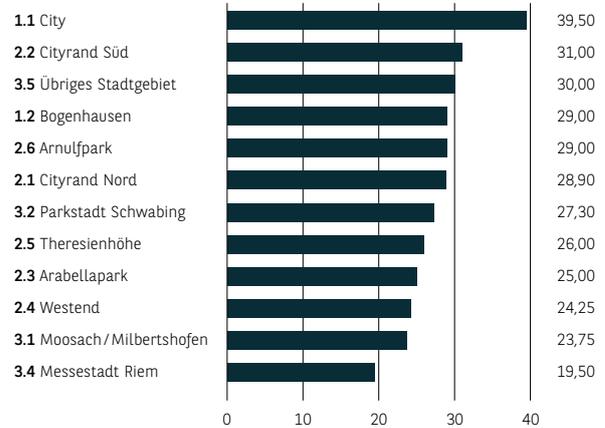
Erwartungsgemäß hat sich auch der Aufwärtstrend bei den Mieten fortgesetzt, da aufgrund der Angebots-und-Nachfrage-Relation weiterhin ein starker Wettbewerb zwischen Mietern um die wenigen attraktiven Flächen besteht. Bei der Spitzenmiete fällt der Anstieg mit gut 1 % auf jetzt 39,50 €/m² allerdings vergleichsweise moderat aus, da die hierfür notwendigen Premiumobjekte in den absoluten Top-Lagen fehlen. Anders sieht es bei den realisierten Durchschnittsmieten aus, die um rund 6 % auf jetzt 20 €/m² gestiegen sind. Aber auch hier gibt es zwischen den einzelnen Büromarktzonen teilweise unterschiedliche Entwicklungen, die auf das jeweils verfügbare Angebot an hochwertigen, modernen Büroflächen zurückzuführen sind. Trotzdem ist aus heutiger Sicht davon auszugehen, dass die Spitzenmiete die 40-€/m²-Schwelle im ersten Halbjahr 2020 erstmals übertreffen wird.

PERSPEKTIVEN 2020

Da sich die Anzeichen für eine Erholung der Konjunktur im Jahr 2020 mehren und das Wirtschaftswachstum sich wieder etwas beschleunigen sollte, sind auch für den Münchener Büromarkt die Vorzeichen grundsätzlich positiv. Unterstützend wirken dürfte auch eine weiterhin stabile Arbeitsmarktentwicklung, wie sie die jüngsten Prognosen vorhersagen. Allerdings werden diese Rahmenbedingungen auch 2020 von einem zu geringen Angebot in den zentralen Lagen überlagert werden, sodass voraussichtlich auch im laufenden Jahr nicht alle Gesuche umgesetzt werden können. Beim gesamten Leerstandsvolumen dürfte die Talsohle nahezu erreicht sein, wohingegen im Segment der modernen Flächen ein weiterer Rückgang das wahrscheinlichste Szenario darstellt. Vor diesem Hintergrund erscheint ein Büroflächenumsatz auf dem Niveau von 2019 realistisch. Ob eventuell die 800.000-m²-Marke überschritten werden kann, bleibt abzuwarten. Die Mieten dürften im Jahresverlauf weiter anziehen.

HÖCHSTMieten NACH LAGEN IN MÜNCHEN

■ in €/m², Darstellung der Top-12-Büromarktzonen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

TREND WICHTIGER MARKTINDIKATOREN IN MÜNCHEN

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

KENNZAHLEN MÜNCHEN

Mietpreise (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)				Flächen im Bau (m²)			Flächenangebot (m²)				
Höchstpreis*	Durchschnitt	2019	gesamt	modern	normal	unsaniert	fertig	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert			
1	2		4=(5+7+8)	gesamt	davon Erstbezug	gesamt	2020	ab 2021	11=(9+10)	12	13=(4+12)	14		
1 City														
1.1	City													
	39,50	32,20	124.500	29.500	11.000	18.500	0	40.000	31.000	71.000	7.500	37.000	245.000	
1.2	Bogenhausen													
	29,00	23,00	2.000	4.000	3.500	0	500	0	0	0	0	4.000	68.000	
2 Cityrand (innerhalb Mittlerer Ring)														
2.1	Cityrand Nord													
	28,90	21,40	26.500	2.500	1.500	1.000	0	46.500	39.000	85.500	20.500	23.000	163.500	
2.2	Cityrand Süd													
	31,00	23,40	75.500	18.500	1.000	500	17.500	0	38.000	54.500	92.500	51.000	69.500	
2.3	Arabellapark													
	25,00	18,70	3.500	5.500	1.000	0	4.500	0	0	0	0	5.500	2.500	
2.4	Westend													
	24,25	19,80	29.000	6.500	3.000	1.000	3.500	0	9.000	23.000	32.000	19.500	26.000	
2.5	Theresienhöhe													
	26,00	20,00	2.000	0	0	0	0	0	5.500	5.500	2.000	2.000	0	
2.6	Arnulfpark													
	29,00	22,70	15.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
3 Nebenlagen														
3.1	Moosach/Milbertshofen													
	23,75	20,50	39.500	8.500	5.000	2.500	3.500	0	8.500	34.000	42.500	28.500	103.000	
3.2	Parkstadt Schwabing													
	27,30	19,20	21.500	5.500	3.000	0	2.500	0	4.000	6.000	10.000	3.500	9.000	
3.3	Neuperlach													
	16,60	13,40	5.000	6.500	0	0	6.500	0	0	0	0	6.500	118.000	
3.4	Messestadt Riem													
	19,50	16,70	19.500	3.500	3.500	0	0	0	7.500	7.500	0	3.500	0	
3.5	Übriges Stadtgebiet													
	30,00	18,40	165.000	149.500	34.500	9.000	115.000	0	256.000	180.500	436.500	161.500	311.000	
Summe München			529.000	240.000	67.000	13.000	173.000	0	402.000	381.000	783.000	294.000	534.000	1.714.000
4 Peripherie														
4.1	Region Nord													
	18,00	13,10	129.000	150.500	28.500	0	122.000	0	90.000	88.500	178.500	133.500	284.000	
4.2	Region Ost													
	16,90	12,50	43.500	74.500	18.000	2.000	56.500	0	19.000	15.000	34.000	15.000	89.500	
4.3	Region Süd													
	18,00	13,20	36.000	37.500	5.000	5.000	32.500	0	22.500	0	22.500	14.500	52.000	
4.4	Region West													
	15,90	12,40	32.500	8.500	500	0	8.000	0	1.500	14.500	16.000	0	8.500	
Summe Peripherie			241.000	271.000	52.000	7.000	219.000	0	133.000	118.000	251.000	163.000	434.000	870.000
Total			770.000	511.000	119.000	20.000	392.000	0	535.000	499.000	1.034.000	457.000	968.000	2.584.000

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

5 GESCHÄFTSBEREICHE in Deutschland

Deutsche Standorte

BNP PARIBAS REAL ESTATE GMBH

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

01067 Dresden
Dr.-Külz-Ring 15
☎ +49 (0)351-79 67 57-300

40213 Düsseldorf
Breite Straße 22
☎ +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

50670 Köln
Im Klapperhof 3-5
☎ +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

40213 Düsseldorf
Breite Straße 22
☎ +49 (0)211-52 00-11 90

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
PORTUGAL
RUMÄNIEN
SINGAPUR
SPANIEN
TSCHECHIEN
UNGARN
VAE

Allianzpartner

DÄNEMARK
ESTLAND
FINNLAND
GRIECHENLAND
JERSEY
LETTLAND
LITAUEN
NORDIRLAND
NORWEGEN
ÖSTERREICH
PORTUGAL
SCHWEDEN
SCHWEIZ
SERBIEN
UNGARN
USA
ZYPERN



www.realestate.bnpparibas.de



TRANSACTION | CONSULTING | VALUATION | PROPERTY MANAGEMENT | INVESTMENT MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel