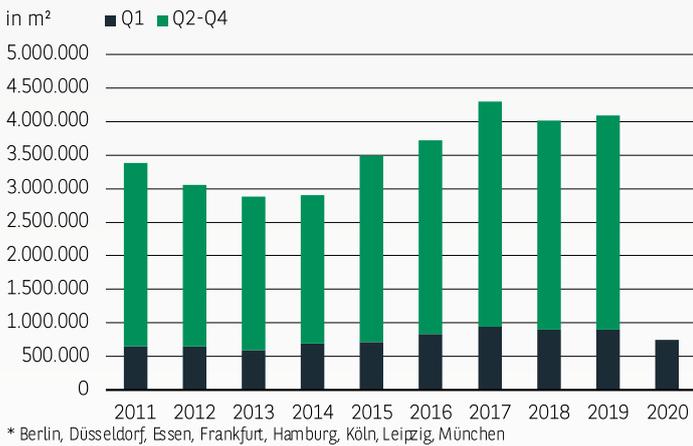




At a Glance **Q1 2020**

BÜROMARKT DEUTSCHLAND

Gesamtflächenumsatz ausgewählter Bürostandorte*

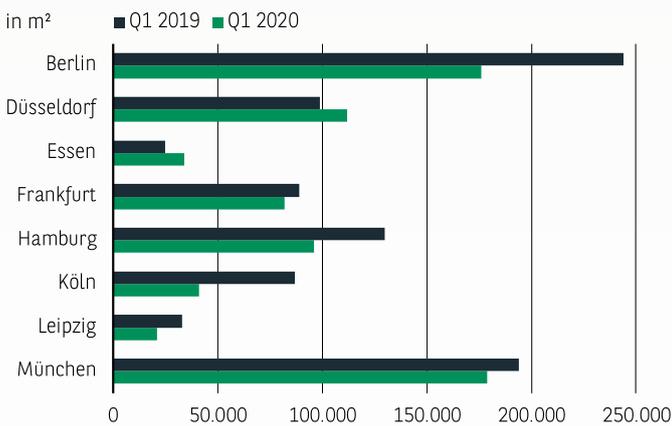


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2020

FLÄCHENUMSATZ IN ETWA IM ZEHNJAHRESSCHNITT

Der Flächenumsatz bewegt sich im ersten Quartal in etwa auf dem Niveau des zehnjährigen Durchschnitts. Mit 741.000 m² wurde das außergewöhnliche Vorjahresresultat erwartungsgemäß verfehlt. Allerdings fiel der Rückgang spürbarer aus als zu Beginn des Jahres erwartet. Verantwortlich hierfür sind mehrere Gründe. Zum einen drückt sich in den Zahlen das gedämpfte Wirtschaftswachstum 2019 aus. Zum anderen spielt das weiterhin zu geringe Angebot, insbesondere im modernen Marktsegment, eine gewisse Rolle, da nicht alle Gesuche kurzfristig umgesetzt werden können. Und darüber hinaus wurden in den letzten Wochen des Quartals auch einige Mietverträge aufgrund der Corona-Krise on hold gesetzt. Beim Flächenangebot und den Mieten spiegelt sich die Krise in den aktuellen Zahlen demgegenüber noch nicht wider.

Flächenumsatz Q1 2019 und Q1 2020

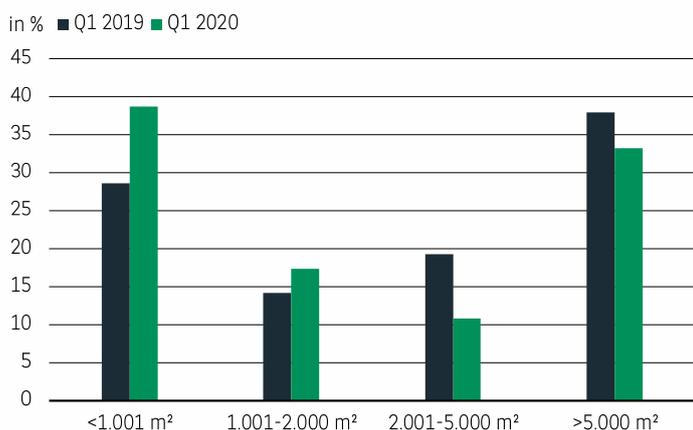


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2020

UMSATZRÜCKGANG IN FAST ALLEN STÄDTEN

Berlin und München lieferten sich um die Spitzenposition bei den getätigten Flächenumsätzen ein Kopf-an-Kopf-Rennen, das die bayerische Landeshauptstadt hauchdünn für sich entschied. Mit 179.000 m² wurde das Vorjahresergebnis um knapp 8 % verfehlt. Kaum niedriger lag das Ergebnis in Berlin, wo 176.000 m² registriert wurden. Hier reduzierte sich der Flächenumsatz um 28 % gegenüber dem Vorjahresrekord. Ähnlich ist die Situation in Leipzig, wo sogar ein Rückgang um 36 % auf 21.000 m² zu beobachten ist. Knapp an der 100.000-m²-Marke gescheitert ist Hamburg mit 96.000 m² Umsatz (-26 %). Fehlende Großabschlüsse beeinflussten das Ergebnis in Köln. Mit lediglich 41.000 m² wird der Vorjahreswert deutlich verfehlt. Vergleichsweise stabil zeigte sich der Umsatz in Frankfurt mit 82.000 m² (-8 %). Im enger gefassten gif-Gebiet wurden 76.000 m² verzeichnet und damit lediglich 4 % weniger als 2019. Entgegen dem Trend konnten Düsseldorf und Essen zulegen. In der Rheinmetropole bedeuten 112.000 m² ein Plus von 13 %. In Essen ist der Anstieg um über ein Drittel auf 34.000 m² dem schwachen Vorjahr geschuldet.

Flächenumsatz nach Größenklassen

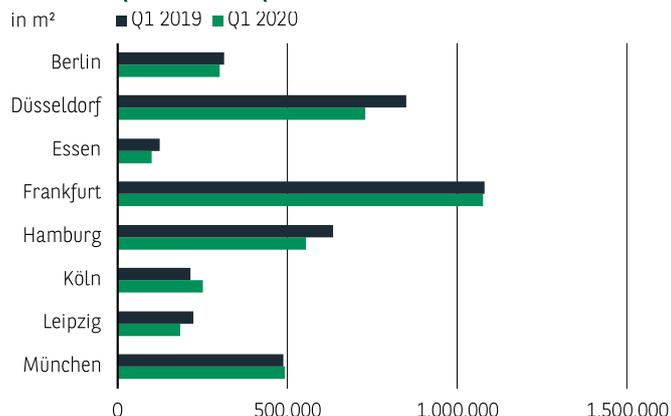


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2020

AUSGEGLICHENE VERTEILUNG AUF GRÖSSENKLASSEN

Auch die Verteilung des Umsatzes auf die Größenklassen spricht dafür, dass der Hauptgrund für das rückläufige Ergebnis im ersten Quartal noch im insgesamt moderaten Wirtschaftswachstum zu sehen ist. Sowohl Großabschlüsse über 5.000 m², die ein Drittel beitragen, als auch kleine Verträge bis 1.000 m², die auf 39 % kommen, liegen leicht über ihren langjährigen Durchschnittswerten. Dies deutet nicht auf größere strukturelle Veränderungen der Nachfrage hin. Lediglich im Segment von 2.000 bis 5.000 m² liegt die Beteiligung mit 11 % rund 7 Prozentpunkte unter dem Durchschnittswert, was aber der Momentaufnahme geschuldet ist.

Leerstand Q1 2019 und Q1 2020

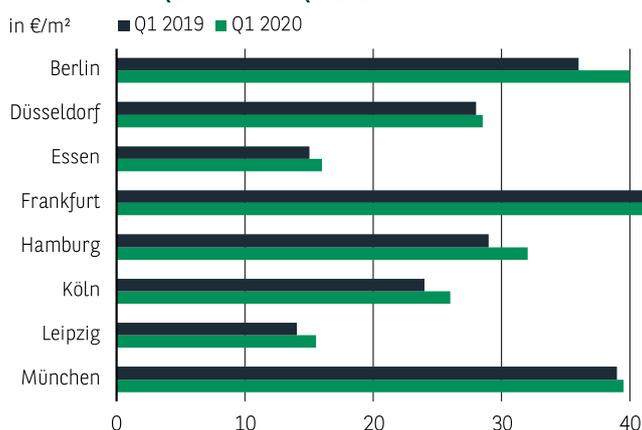


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2020

LEERSTANDSQUOTE WEITERHIN UNTER 4 %

Der Leerstand ist um gut 6 % auf weniger als 3,7 Mio. m² gefallen. Damit liegt die Leerstandsrate im Schnitt bei 3,9 %. Besonders angespannt ist die Situation in Berlin mit einer Rate von nur 1,5 % sowie in München mit 2,3 %, wo die Quote im CBD sogar auf unter 1 % gefallen ist. Aber auch in Köln (3,1 %), Essen (3,2 %) und Hamburg (3,9 %) liegt sie unter 4 %. In Frankfurt hat die Quote insgesamt auf 7 % und im CBD auf 3,6 % nachgegeben, genauso wie in Düsseldorf, wo sie im CBD bei lediglich 4,4 % liegt. Auch in Leipzig wurde die 5 %-Marke mit jetzt 4,8 % durchbrochen.

Höchstmieten Q1 2019 und Q1 2020



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2020

MIETEN SETZEN AUFWÄRTSTREND FORT

Die Spitzenmieten haben im Jahresvergleich deutlich angezogen. Im Durchschnitt sind sie um knapp 7 % gestiegen. Am stärksten in Berlin, wo aktuell 40 €/m² verzeichnet werden (+11 %). Aber auch Hamburg konnte die Höchstmiete um gut 10 % auf jetzt 32 €/m² steigern. Eine vergleichbare Größenordnung war in Leipzig (knapp 11 %) zu beobachten. Um jeweils fast 7 % stiegen die Mieten in Frankfurt (47 €/m²) und Essen (16 €/m²) an. Ein ähnliches Plus weist auch Köln auf: So werden in der Domstadt aktuell 26 €/m² (+8 %) notiert. Lediglich in Düsseldorf (28,50 €/m²; +2 %) und München 39,50 €/m²; +1 %) fiel der Zuwachs geringer aus.

PERSPEKTIVEN

Die weitere Entwicklung ist schwer einzuschätzen und hängt davon ab, wie schnell es gelingt, die Corona-Krise zu kontrollieren, da die Nachfrageseite die mit Abstand größte Unbekannte ist. Unbestritten scheint aber, dass von einem deutlich niedrigeren Umsatz auszugehen ist als 2019, auch wenn noch nicht abzuschätzen ist, wie stark der Rückgang ausfallen wird. Spürbare Mietpreissrückgänge oder nachhaltige Verwerfungen auf den Märkten sind aus heutiger Sicht aber eher unwahrscheinlich.

Büromarkt-Kennzahlen Q1 2020

	Höchstmiete* (€/m²)	Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)				Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
			gesamt	modern	davon Erstbezug	Leerstands- quote	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
		1. Quartal 2020	gesamt	modern	davon Erstbezug	Leerstands- quote	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 = (4 + 9)	11
Berlin	40,00	176.000	300.000	85.000	5.000	1,5%	1.377.000	764.000	1.064.000	3.382.000
Düsseldorf	28,50	112.000	728.000	147.000	7.000	7,6%	282.000	85.000	813.000	459.000
Essen	16,00	34.000	100.000	26.000	3.000	3,2%	78.000	9.000	109.000	230.000
Frankfurt	47,00	82.000	1.077.000	514.000	79.000	7,0%	715.000	289.000	1.366.000	1.251.000
Hamburg	32,00	96.000	554.000	100.000	24.000	3,9%	496.000	197.000	751.000	910.000
Köln	26,00	41.000	250.000	45.000	1.000	3,1%	140.000	47.000	297.000	472.000
Leipzig	15,50	21.000	183.000	30.000	0	4,8%	76.000	24.000	207.000	190.000
München	39,50	179.000	493.000	105.000	31.000	2,3%	1.003.000	436.000	929.000	2.701.000
Total		741.000	3.685.000	1.052.000	150.000		4.167.000	1.851.000	5.536.000	9.595.000

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

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

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

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2020

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