

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Büromarktzahlen für 2020

Flächenumsatz ein Drittel unter Vorjahreswert

Im Jahr 2020 wurden an den acht deutschen Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München rund 2,7 Mio. m² Bürofläche umgesetzt. Damit wurde das außergewöhnlich gute Vorjahresergebnis um 34 % verfehlt. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate. Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Mit rund 2,7 Mio. m² Flächenumsatz erwartungsgemäß starker Rückgang gegenüber 2019 (-34 %)
- Alle Standorte verzeichnen geringere Flächenumsätze
- Leerstand auch nach Lockdown und trotz schwächerer Nachfrage nur relativ moderat gestiegen
- Leerstandsquote im Schnitt weiterhin nur bei 4,5 %
- Sowohl Spitzen- als auch Durchschnittsmieten überwiegend stabil

„Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie und die Unsicherheit über Zeitpunkt und Dynamik der konjunkturellen Erholung haben auf den deutschen Büromärkten erwartungsgemäß deutliche Spuren hinterlassen. Mit einem Flächenumsatz von rund 2,7 Mio. m² wurde das Vorjahresresultat um 34 % verfehlt. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass 2019 ein außergewöhnlich gutes Ergebnis registriert wurde“, erläutert Marcus Zorn, CEO von BNP Paribas Real Estate Deutschland. „Neben dem Rückgang im Gesamtjahr ist aber auch die Entwicklung im Jahresverlauf von Bedeutung. Vergleicht man die einzelnen Quartale mit den entsprechenden Vorjahreszeiträumen, so zeigt sich, dass ab Mitte des Jahres eine Abschwächung der Umsatzverluste eingesetzt hat. Im zweiten Quartal 2020 lag der Umsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum noch um 48 % niedriger, im dritten Quartal waren es 39 % und im Schlussquartal dann „nur“ noch 28 %. Vor dem Hintergrund, dass weite Teile des vierten Quartals vom mittlerweile zweiten Lockdown betroffen waren, ist dieser leichte Aufwärtstrend bemerkenswert und spricht dafür, dass zumindest eine Stabilisierung eingesetzt hat und die Unternehmen die Situation mittlerweile besser einschätzen können. Gleichzeitig bewegt sich der Umsatzrückgang in den vergangenen drei Monaten 2020 in einer vergleichbaren Größenordnung wie



PRESSEMITTEILUNG

2009 in Folge der Finanzkrise. Da die Impfquote spätestens ab dem zweiten Quartal deutlich steigen und sich die Stimmung in der Wirtschaft dadurch spürbar aufhellen sollte, spricht vieles dafür, dass auch bei den Flächenumsätzen 2021 und 2022 ähnliche Erholungsmuster zu erwarten sein dürften wie nach der Finanzkrise.“

Umsatzrückgang in allen Städten

Aufgrund der flächendeckenden gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie und der Lockdowns verwundert es nicht, dass alle Städte Umsatzrückgänge hinnehmen müssen. Den Spitzenplatz im bundesweiten Vergleich belegt auch im schwierigen Jahr 2020 Berlin, wo ein Umsatz von 710.000 m² erfasst wurde. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem Minus von 30 %. Wie gut sich die Hauptstadt aber auch in der Krise geschlagen hat, zeigt sich daran, dass das Ergebnis nahezu exakt auf dem Niveau des zehnjährigen Durchschnitts liegt. Auch die bayerische Landeshauptstadt behauptet sich im nationalen Vergleich gut: Mit 568.000 m² folgt München auf dem zweiten Platz und verzeichnet einen Rückgang um nur 26 %. Vervollständigt wird das Führungstrio von Frankfurt, wo mit 385.000 m² rund 39 % weniger umgesetzt wurden als im Vorjahr. Auf Platz vier liegt Hamburg mit 333.000 m², was für die Hansestadt einen Rückgang um 35 % bedeutet. Etwas geringer fallen die Verluste in Köln aus; mit 211.000 m² liegt das Resultat 31 % unter dem Vorjahreswert. Aufgrund des außergewöhnlichen Umsatzrekords 2019 muss Düsseldorf mit 275.000 m² überproportionale Einbußen hinnehmen (-49 %). In gleicher Größenordnung bewegt sich der Rückgang in Essen, wo ein Umsatz von 85.000 m² erfasst wurde. Deutlich besser lief es dagegen in Leipzig, wo 139.000 m² Flächenumsatz gezählt wurden; lediglich gut 5 % weniger als im Vorjahr. Der seit Jahren zu beobachtende Aufwärtstrend in der Messestadt hat sich damit auch in Zeiten der Pandemie grundsätzlich fortgesetzt.

Leerstandsquote über alle Standorte bei lediglich 4,5 %

Erwartungsgemäß führt der deutlich geringere Flächenumsatz zu steigenden Leerständen. Aufgrund des sehr moderaten Ausgangsniveaus zu Beginn der Pandemie bewegt sich das Flächenangebot aber auch Ende 2020 immer noch auf einem im langfristigen Vergleich niedrigen Niveau. Über alle Standorte lag die Leerstandsquote Ende des Jahres bei 4,5 %. Im Vergleich zum historischen Tiefstand Ende 2019 hat sie

PRESSEMITTEILUNG

damit innerhalb eines Jahres nur um 60 Basispunkte zugelegt. Auch absolut bewegt sich das Leerstandsvolumen nur leicht über dem Niveau von Ende 2018. Die niedrigste Leerstandsquote ist mit 2,4 % weiterhin in Berlin zu beobachten. Auch wenn der Leerstand in den vergangenen 12 Monaten um 175.000 m² zugenommen hat, liegt er immer noch unter der notwendigen Fluktuationsreserve. Aber auch die Leerstandsquoten in München (3,0 %), Essen (3,6 %) und Köln (3,6 %) liegen weiterhin teilweise deutlich unter der 4 %-Marke. Gerade in München bleibt die Angebots-/Nachfrage-Relation im besonders präferierten CBD mit einer Leerstandsrate von nur 1,1% weiterhin sehr angespannt. Weniger als 5 % Leerstand verzeichnen außerdem Hamburg (4,1 %) und Leipzig (4,8 %). Etwas stärker gestiegen sind die Leerstände dagegen in Frankfurt (7,8 %) und Düsseldorf (8,8 %). Bezogen auf die zentralen Innenstadtlagen zeigt sich in beiden Städten aber eine ähnliche Situation wie in München; in den bei den Mietern besonders begehrten CBD-Lagen liegt die Leerstandsrate in Frankfurt ebenfalls bei nur 4,6 % und in Düsseldorf bei 5,9 %.

„Parallel zu den Leerständen haben auch die Flächen im Bau auf insgesamt knapp 4 Mio. m² angezogen. Über die Hälfte hiervon wird aber erst 2022 oder später fertiggestellt und dürfte dann schon wieder auf eine deutlich stärkere Nachfrage und gewisse Nachholeffekte treffen. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass schon rund die Hälfte der Flächen vorvermietet und somit nicht mehr verfügbar ist. Der Angebotsdruck von der Neubauseite ist demzufolge geringer als in früheren Krisen“, analysiert Riza Demirci, Geschäftsführer und Head of National Office Advisory der BNP Paribas Real Estate GmbH.

Mietpreisniveaus stabil

Erwartungsgemäß zeigen sich die Mietpreisniveaus trotz des schwächeren Flächenumsatzes bislang stabil. Verantwortlich hierfür ist die im langjährigen Vergleich immer noch relativ moderate Angebotssituation. Hinzu kommt, dass sich in den letzten Jahren in mehreren Städten Engpässe vor allem im Segment moderner Büroflächen aufgebaut hatten, die trotz gestiegener Leerstände weiterhin Bestand haben. Im Zwölf-Monats-Vergleich hat die Spitzenmiete über alle Standorte demzufolge noch einmal leicht um 2 % angezogen. Im Schlussquartal 2020 zeigten sich die Höchstmieten dagegen stabil, mit Ausnahme von Leipzig, wo ein weiterer Anstieg zu beobachten war. Die höchste Spitzenmiete wird weiterhin mit



PRESSEMITTEILUNG

47,00 €/m² in Frankfurt notiert, gefolgt von Berlin mit 40,00 €/m² und München mit 39,50 €/m². In Hamburg legte sie im Jahresvergleich um gut 3 % zu und hat mittlerweile die 30-€/m²-Marke überschritten. Nicht mehr weit entfernt davon ist auch Düsseldorf, wo aktuell 28,50 €/m² anzusetzen sind. In Köln liegt die Höchstmiete unverändert bei 26,00 €/m², und auch die B-Standorte Essen (16,40 €/m²) und vor allem Leipzig (17,00 €/m²) haben in den vergangenen zwei Jahren eine dynamische Entwicklung vollzogen.

Vergleichbar stellt sich die Situation bei den Durchschnittsmieten dar. Im Vorjahresvergleich haben sie über alle Standorte um gut 1 % zugelegt und selbst im vierten Quartal 2020 war noch ein geringfügiger Anstieg zu verzeichnen. Zwischen den einzelnen Städten gibt es allerdings kleine Unterschiede. Leichte Schwankungen sowohl nach oben als auch nach unten resultieren in erster Linie aus der sich von Quartal zu Quartal etwas ändernden Zusammensetzung des zur Verfügung stehenden Flächenangebots, sodass mal etwas mehr Neubau- und mal etwas mehr Bestandsflächen angemietet werden. Diese normale Volatilität fällt gerade in Zeiten mit niedrigen Flächenumsätzen häufig überproportional aus, da einzelne Großabschlüsse stärker ins Gewicht fallen.

Perspektiven

Die weitere Entwicklung der Büromärkte wird auch 2021 noch von den Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt werden. Vor dem Hintergrund unverändert hoher Infektionszahlen und der Verlängerung des zweiten Lockdowns steht den Märkten voraussichtlich ein schweres erstes Halbjahr bevor. Mit steigender Impfquote in den nächsten Monaten dürfte aber eine spürbare Stimmungsaufhellung einhergehen. Positiv zu werten ist außerdem, dass sich der Rückgang der Flächenumsätze trotz des zweiten Lockdowns gegen Ende 2020 bereits verringert hat. Dies spricht dafür, dass sich viele Unternehmen mittlerweile besser auf die Situation eingestellt haben und langsam wieder beginnen, konkreter für die Zeit nach der Pandemie zu planen. Entsprechend ist davon auszugehen, dass ab Mitte 2021 eine spürbare Nachfragebelebung einsetzen wird. „Legt man die Erholungsmuster der Nachfrage im Anschluss an die Finanzkrise als Basisszenario zugrunde, sollte der Flächenumsatz im Gesamtjahr deutlich über dem Ergebnis von 2020 liegen. Aus heutiger Sicht ist im laufenden Jahr von einem Anstieg des Flächenumsatzes um rund 20 bis 25 % auszugehen. Damit dürfte zwar das Vorkrisenniveau noch



PRESSEMITTEILUNG

nicht wieder ganz erreicht, die Erholung aber nachhaltig eingeleitet werden. Umfangreiche Nachholeffekte, die sich in den Flächenumsätzen stark niederschlagen, sind dann voraussichtlich für 2022 zu erwarten“, ist sich Riza Demirci sicher.

„Aufgrund der vor allem im ersten Halbjahr voraussichtlich noch schwierigen Rahmenbedingungen ist von einem weiteren Leerstandsanstieg auszugehen. Eine vergleichbare Angebotsausweitung wie in früheren Krisen zeichnet sich wegen des sehr geringen Ausgangsniveaus zu Beginn der Pandemie allerdings nicht ab. Sowohl im langjährigen als auch internationalen Vergleich werden die Leerstandsquoten nur auf relativ moderate Niveaus ansteigen. Gerade im von den Nutzern präferierten modernen Flächensegment dürften sich keine nachhaltig problematischen Überkapazitäten aufbauen. Vor dem Hintergrund spricht auch vieles dafür, dass die Mietpreisniveaus überwiegend stabil bleiben werden. Dies gilt insbesondere für die Spitzenmieten. Dass die Durchschnittsmieten an dem ein oder anderen Standort möglicherweise leicht nachgeben werden, kann dagegen nicht ganz ausgeschlossen werden. Eventuelle Rückgänge sollten aber nur relativ gering ausfallen“, fasst Marcus Zorn die Aussichten zusammen.

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

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2019 einen Umsatz von 1,01 Mrd. €. Das Unternehmen ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

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

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

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

