

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Büromarktzahlen für 2019

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 und das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten erzielt. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate. Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Mit knapp 4,1 Mio. m² zweitbestes Ergebnis aller Zeiten (+2 %)
- Leerstand verringert sich nochmal um knapp 9 %
- Leerstandsquote sinkt auf unter 4 %
- Weiter starkes Mietpreiswachstum: Sowohl die Spitzen- (+6 %) als auch die Durchschnittsmieten (+10 %) ziehen deutlich an
- Perspektiven 2020: überdurchschnittlicher Umsatz in etwa auf Vorjahresniveau

„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“, betont Riza Demirci, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Head of National Office Advisory. „Ein vielfach prognostizierter Rückgang der Flächenumsätze als nachlaufender Indikator eines bis in den Herbst hinein rückläufigen Ifo-Index hat nicht eingesetzt. Hier zeigt sich, dass aus der Vergangenheit bekannte Wirkungszusammenhänge in einer sich wandelnden Wirtschaft nicht mehr eins zu eins übertragen werden können, um die weitere Entwicklung abzubilden. Verantwortlich hierfür sind mehrere übergeordnete Einflussfaktoren, vor allem die weiterhin stabile bis positive Arbeitsmarktentwicklung. Auch für 2020 deutet der Frühindikator des IAB-Arbeitsmarktbarometers mittlerweile wieder auf eine positive Entwicklung hin. 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-



PRESSEMITTEILUNG

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 erreicht.“

Unangefochtener Spitzenreiter unter den deutschen Standorten bleibt Berlin, wo mit knapp 1,02 Mio. m² das Vorjahresergebnis nicht nur um 22 % gesteigert, sondern auch ein historischer Rekord aufgestellt wurde. Erstmals verzeichnet eine deutsche Stadt einen Flächenumsatz von über einer Million Quadratmeter. Die Hauptstadt hat ihren Aufwärtstrend also auch 2019 auf eindrucksvolle Weise fortgesetzt. Auf Platz zwei folgt erwartungsgemäß München mit 770.000 m². Die bayerische Landeshauptstadt konnte allerdings nicht an die beiden außergewöhnlichen Vorjahre, in denen der Umsatz nur knapp an der Millionen-Hürde scheiterte, anknüpfen und büßte rund ein Fünftel ein. Trotzdem konnte ein Resultat im zehnjährigen Durchschnitt erzielt werden. Den stärksten Zuwachs verzeichnete Düsseldorf mit plus 41 % und einem neuen Allzeithoch von 536.000 m². Verantwortlich hierfür waren eine Vielzahl von großflächigen Abschlüssen über 10.000 m², die in dieser Form nicht jedes Jahr zu erwarten sind. Eine neue Bestmarke aufgestellt hat auch Essen mit 161.000 m² (+6 %) und damit das bereits starke Resultat aus 2018 bestätigt. Ähnlich positiv verlief die Entwicklung 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), womit der zehnjährige Durchschnitt aber immer noch deutlich übertroffen wurde. Ein Ergebnis im langjährigen Schnitt erreichte die Hansestadt mit 512.000 m², was einem Rückgang von 9 % entspricht.

Leerstandsquote sinkt auf unter 4 %

Aufgrund der weiterhin starken Nachfrage hat sich der Leerstandsabbau in den letzten zwölf Monaten unvermindert fortgesetzt; das Volumen liegt über alle Standorte betrachtet aktuell bei gut 3,68 Mio. m². Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem Rückgang um knapp 9 % und stellt gleichzeitig den zweitniedrigsten Wert aller Zeiten dar. Nur im Jahr 2000 lag er noch etwas tiefer. Damit ist die durchschnittliche Leerstandsquote aller Städte auf nur 3,9 % gefallen und hat die 4 %-Schwelle



PRESSEMITTEILUNG

unterschritten. Die modernen Leerstände, also das Marktsegment, das von den meisten Nutzern präferiert wird, sind innerhalb des vergangenen Jahres sogar um 12 % gesunken und belaufen sich auf 1,06 Mio. m². Nicht einmal mehr 29 % des Gesamtvolumens entsprechen demzufolge den heutigen Mieteranforderungen. Mit Ausnahme von München und Köln haben sich die Leerstände an allen Standorten verringert. In der bayerischen Landeshauptstadt haben sie demgegenüber leicht um 4,5 % auf 511.000 m² zugelegt. 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 weiterhin bei lediglich 2,4 % liegt. Ähnlich sieht es in der Domstadt aus: Hier bedeuten 225.000 m² Leerstand zwar ein Plus von 3 %, die Leerstandsrate 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 Leerstandsquote liegt damit nur noch bei 1,5 %, was dazu führt, dass 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 %, nur bezogen auf das Stadtgebiet nähert sie sich mit 5,3 % ebenfalls der 5 %-Marke. In Frankfurt sind aktuell knapp 1,05 Mio. m² Leerstand vorhanden, was einem Rückgang um gut 9 % entspricht, wodurch die Quote (6,8 %) unter die 7 %-Schwelle gerutscht ist. Auch die Leerstandsrate in Hamburg ist mit 4,1 % mittlerweile auf dem tiefsten Niveau der vergangenen 20 Jahre angekommen, da sich das Leerstandsvolumen um gut 9 % auf 575.000 m² reduziert hat.

Mieten steigen erwartungsgemäß weiter

Als Konsequenz aus den hohen Flächenumsätzen bei gleichzeitig rückläufigem Angebot haben die Mieten erwartungsgemäß weiter zugelegt. Über alle Standorte betrachtet sind die Spitzenmieten innerhalb eines Jahres um knapp 6 % gestiegen. Besonders dynamisch entwickelt sich nach wie vor Berlin, wo sie um gut 11 % zugelegt und die anvisierten 40 €/m² mittlerweile erreicht hat. Ähnlich stark gestiegen ist die Höchstmiete in Leipzig mit knapp 11 %. Hier werden mittlerweile 15,50 €/m² notiert, womit ein Niveau erreicht ist, das auch Projektentwicklungen zulässt, was durch die anziehende Bautätigkeit belegt wird. In Köln konnte ein Zuwachs um über 8 % auf aktuell 26 €/m² beobachtet werden, womit ein neues Allzeithoch erreicht wird, das deutlich über den Werten der vergangenen Jahre liegt. Aber auch in



PRESSEMITTEILUNG

Hamburg und Essen legten die Höchstmieten um jeweils knapp 7 % zu. In der Hansestadt wurde mit 31 €/m² die 30 €/m²-Hürde geknackt, und in Essen sind aktuell 16 €/m² anzusetzen. Nicht mehr allzu weit von dieser Marke entfernt ist Düsseldorf, wo mittlerweile 28,50 €/m² erzielt werden (+2 %) und die Nachfrage in den letzten Jahren tendenziell anzieht. Ähnlich stellt sich die Situation in München dar, wo die Spitzenmiete mit aktuell 39,50 €/m² (+1 %) unmittelbar vor dem Sprung auf 40 €/m² steht. Aus heutiger Sicht dürfte dieses Ziel im ersten Halbjahr 2020 erreicht werden. Schon lange über diesen Wert hinaus ist Frankfurt, wo die Spitzenmiete um gut 2 % auf 45 €/m² gestiegen ist. Die Bankenmetropole nähert sich damit langsam wieder ihren Höchstwerten vom Anfang des Jahrtausends an.

Noch stärker als bei den Spitzen- ging es bei den Durchschnittsmieten nach oben. Über alle Standorte haben sie innerhalb eines Jahres um 10 % zugelegt. Auch hier nimmt die Hauptstadt mit einem Plus von fast 20 % den Spitzenplatz ein und weist aktuell 26,40 €/m² aus. Verantwortlich für diesen starken Anstieg ist nicht zuletzt der hohe Anteil von Projektanmietungen. Aber auch in den übrigen Städten sind durchweg teils spürbare Zuwächse zu beobachten. Zu nennen sind vor allem Leipzig (+19 %; 10,80 €/m²), Hamburg (+11 %; 17,70 €/m²), Frankfurt (+9 %; 19,90 €/m²) und Essen (+9 %; 12 €/m²). In München und Düsseldorf legten die Durchschnittsmieten ebenfalls noch um über 5 % zu.

Perspektiven: starke Nachfrage dürfte tendenziell anhalten

„Auch für das Jahr 2020 stehen die Zeichen für die deutschen Büromärkte grundsätzlich auf Grün“, so Piotr Bienkowski, CEO von BNP Paribas Real Estate Deutschland. „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 auch in diesem Jahr 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 erwähnten übergeordneten Trends hinsichtlich der Arbeitersituation in den Unternehmen bestehen und werden zusätzliche Nachfrageimpulse auslösen. Bei den Leerständen scheint an einigen Standorten die Talsohle



PRESSEMITTEILUNG

erfreulicherweise mehr oder weniger erreicht zu sein, sodass sich die Angebotsengpässe zumindest nicht weiter verschärfen sollten. Eine deutliche Entspannung ist aber an vielen Standorten weiterhin nicht in Sicht. Vor diesem Hintergrund sind auch weiter anziehende Mieten zu erwarten. Hierzu trägt auch bei, dass ein Großteil der Nachfrage nur in Projekten umgesetzt werden kann, für die aufgrund der in den vergangenen 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“, prognostiziert Piotr Bienkowski.

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

Über BNP Paribas Real Estate

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

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

Über BNP Paribas in Deutschland

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

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

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

