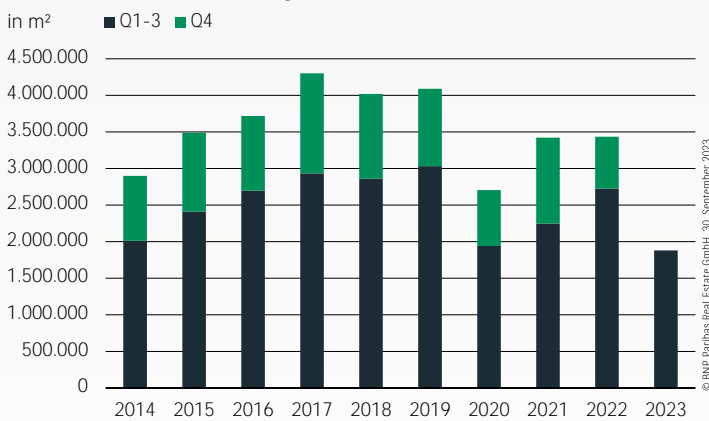




At a Glance **Q3 2023**

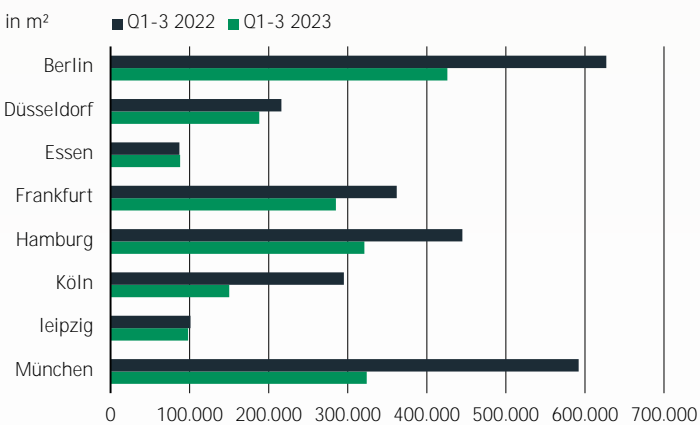
# BÜROMARKT DEUTSCHLAND

## Gesamtflächenumsatz ausgewählter Bürostandorte\*

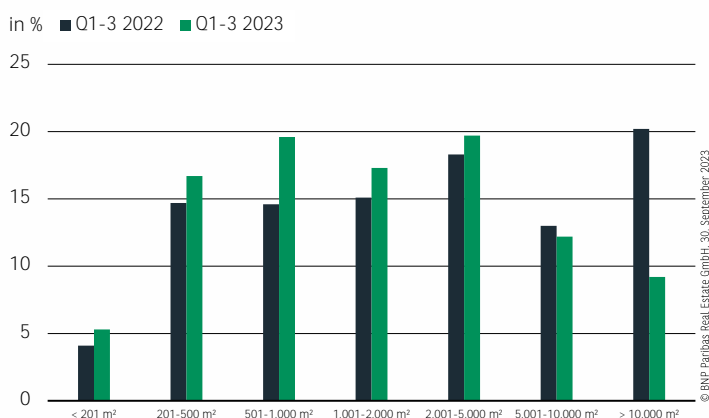


\* Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München

## Flächenumsatz Q1-3 2022 und Q1-3 2023



## Flächenumsatz nach Größenklassen



### WIE ERWARTET NOCH KEIN KONJUNKTURELLER RÜCKENWIND

Die deutschen Büromärkte müssen erwartungsgemäß weiter auf konjunkturellen Rückenwind warten, denn die deutsche Wirtschaft hat in einem schwierigen Weltmarktumfeld noch nicht wieder Fahrt aufnehmen können. Der harte Kurs der EZB im Kampf gegen die Inflation tat im Sommer ein Übriges. Deutschlands wichtige Frühindikatoren von ifo und ZEW haben insbesondere den pessimistischen Blick nach vorn gespiegelt. Das Zurückstellen von Wachstums- und Investitionsentscheidungen blieb entsprechend auf der Tagesordnung, mit direkter Konsequenz für das Anmietungsgeschehen auf den Büromärkten. Dieses bewegt sich weiterhin auf einem unterdurchschnittlichen Niveau, zeigt aber in einer zunehmenden Anzahl von Standorten Stabilisierungs- und erste Aufholttendenzen. Der Flächenumsatz an den acht Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München beläuft sich in den ersten neun Monaten des Jahres 2023 auf knapp 1,9 Mio. m². Damit wurde zwar der 10-Jahresdurchschnitt um rund 24 % verfehlt und das gute Vorjahresergebnis blieb in weiter Ferne, allerdings kann gegenüber dem Vorquartal ein leichtes Plus von 5 % vermeldet werden.

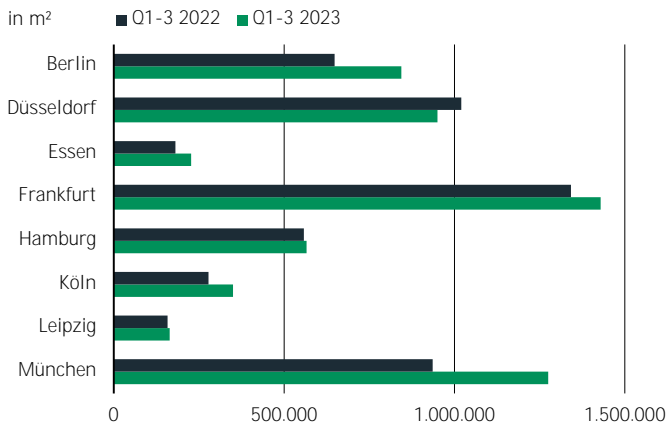
### BERLIN MIT GROSSEM ABSTAND AUF RANG 1

Mit einem Flächenumsatz von 426.000 m² verfehlt Berlin zwar deutlich das gute Vorjahresresultat, und der 10-Jahresdurchschnitt wird um rund ein Viertel unterschritten, allerdings rangiert die Bundeshauptstadt mit diesem Ergebnis auf No. 1 im bundesweiten Vergleich. München reiht sich mit einigem Abstand und einem Flächenumsatz von 324.000 m² zu Ende September (-37 % unter 10-Jahresdurchschnitt) auf Platz 2 ein. Die bayerische Landeshauptstadt muss mit 87.000 m² in Q3 dann auch das schwächste Quartalsergebnis der vergangenen 20 Jahre notieren, was in erster Linie dem Fehlen von Großverträgen geschuldet ist. Hamburg ist mit München nahezu gleichauf und registriert bis dato einen Flächenumsatz von 321.000 m².

### WENIG GROSSABSCHLÜSSE IN DEN ERSTEN DREI QUARTALEN

Für den insgesamt rückläufigen Flächenumsatz ist in erster Linie ein sehr geringer Anteil von Großabschlüssen verantwortlich. Sowohl Abschlüsse über 10.000 m², die nur gut 9 % zum Ergebnis beitragen (Vorjahr: 20 %) als auch die Kategorie zwischen 5.000 und 10.000 m² mit gut 12 %, weisen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum als auch zum langjährigen Schnitt teils erheblich geringere Umsatzvolumina auf. In den vier Gruppen zwischen 200 und 5.000 m² war hingegen eine relativ ausgeglichene Nachfrage mit Anteilen jeweils zwischen knapp 17 und 20 % zu beobachten.

**Leerstand Q1-3 2022 und Q1-3 2023**

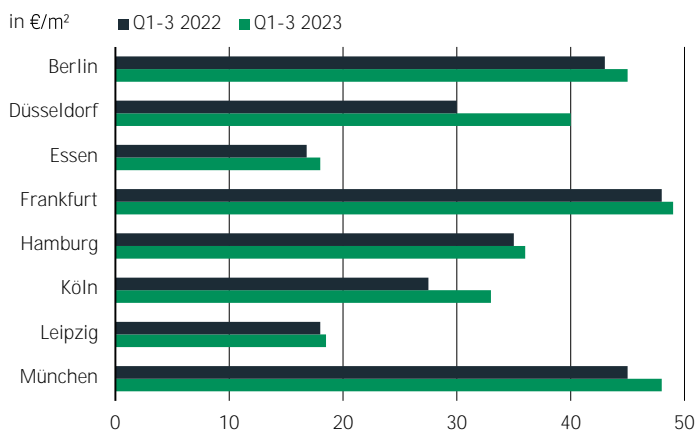


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

**LEERSTANDSANSTIEG VERLIERT AN TEMPO**

Der Leerstandsanstieg hat im dritten Quartal insgesamt an Tempo verloren, dennoch beläuft sich das Leerstandsvolumen in den großen Büromärkten Ende September auf insgesamt 5,8 Mio. m² (+13 % ggü. Vorjahr). Die Dynamik des Anstiegs variiert weiterhin zwischen den Märkten erheblich. Während in Düsseldorf und Essen die Zahlen zumindest für den Moment erstmals wieder nach unten tendieren, deutet sich für Berlin, Hamburg und Leipzig eine Stabilisierung an. Die niedrigste Leerstandsquote wird aktuell für Hamburg notiert (3,9 %), und auch in Berlin (4,0 %), Leipzig (4,2 %) und Köln (4,3 %) verharrt sie deutlich unter 5 %. Für München wird mittlerweile eine Leerstandsquote von 5,7 % ausgewiesen. Mit einigem Abstand folgen Essen (7,2 %), Frankfurt (9,2 %) und Düsseldorf (9,7 %).

**Höchstmieten Q1-3 2022 und Q1-3 2023**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

**MIETNIVEAU TENDIERT WEITER NACH OBEN**

Die Spitzenmiete ist in allen Top-Büromärkten seit September 2022 gestiegen und hat mit Ausnahme von Berlin und Leipzig, wo sie sich in Q3 auf hohem Niveau stabil präsentiert, jüngst ihren Aufwärtstrend fortgesetzt. Mit 49 €/m² (+2 % ggü. Vorjahr) ist die Spitzenmiete Frankfurts einmal mehr die höchste Deutschlands.

**PERSPEKTIVEN**

Das Fahrwasser, in dem sich die bundesweiten Büromärkte bewegen, bleibt bis auf Weiteres unruhig. Die typische Jahresendrallye wird es wahrscheinlich angesichts der weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen nicht geben. Die Flächenumsätze werden zum Jahresende 2023 mit großer Wahrscheinlichkeit trotz einer Belebung im Schlussquartal unterdurchschnittlich ausfallen. Dennoch dürfte sich die Nachfrage auf den großen deutschen Büromärkten im Windschatten der konjunkturellen Erholung wieder spürbar beleben.

**Büromarkt-Kennzahlen Q1-3 2023**

	Höchstmiete* (€/m²)	Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)				Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
			gesamt	modern	davon Erstbezug	Leerstandsquote	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 = (4 + 9)	11
Berlin	45,00	426.000	844.000	498.000	19.000	4,0%	1.037.000	678.000	1.522.000	3.627.000
Düsseldorf	40,00	188.000	950.000	333.000	47.000	9,7%	325.000	168.000	1.118.000	688.000
Essen	18,00	88.000	227.000	40.000	0	7,2%	54.000	8.000	235.000	213.000
Frankfurt	49,00	285.000	1.429.000	776.000	51.000	9,2%	723.000	478.000	1.907.000	586.000
Hamburg	36,00	321.000	566.000	129.000	23.000	3,9%	408.000	176.000	742.000	860.000
Köln	33,00	150.000	350.000	107.000	0	4,3%	182.000	78.000	428.000	456.000
Leipzig	18,50	98.000	164.000	61.000	800	4,2%	130.000	84.000	248.000	534.000
München	48,00	324.000	1.275.000	568.000	224.000	5,7%	775.000	326.000	1.601.000	2.827.000
<b>Total</b>		<b>1.880.000</b>	<b>5.805.000</b>	<b>2.512.000</b>	<b>364.800</b>	<b>5,9%</b>	<b>3.634.000</b>	<b>1.996.000</b>	<b>7.801.000</b>	<b>9.791.000</b>

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

\* 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: 30.09.2023

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate Deutschland | Telefon +49 (0)69-298 99-0 | kontakt.realestate@bnpparibas.com | www.realestate.bnpparibas.de