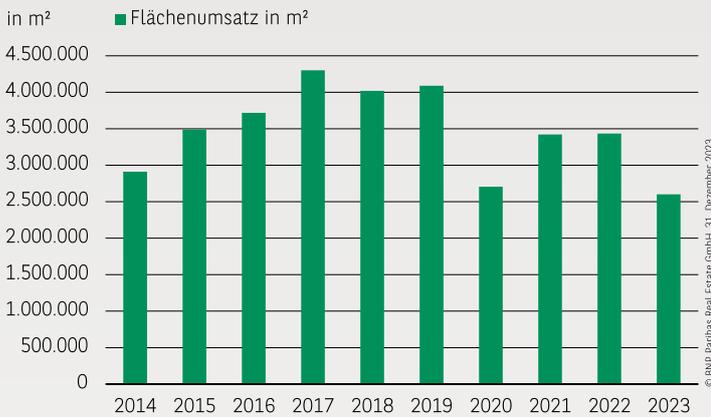




At a Glance **Q4 2023**

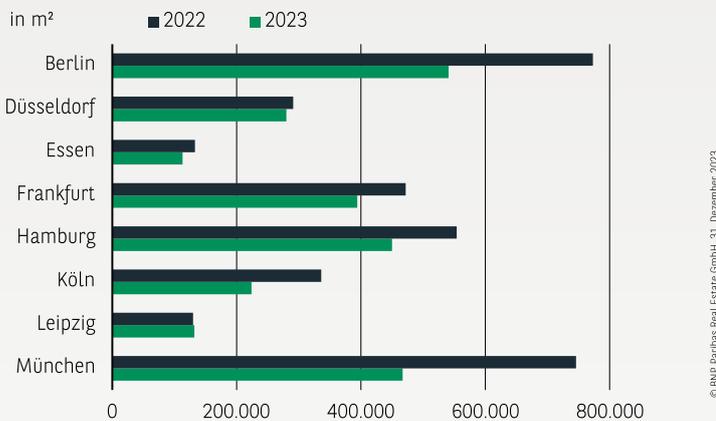
# BÜROMARKT DEUTSCHLAND

## Gesamtflächenumsatz ausgewählter Bürostandorte\*

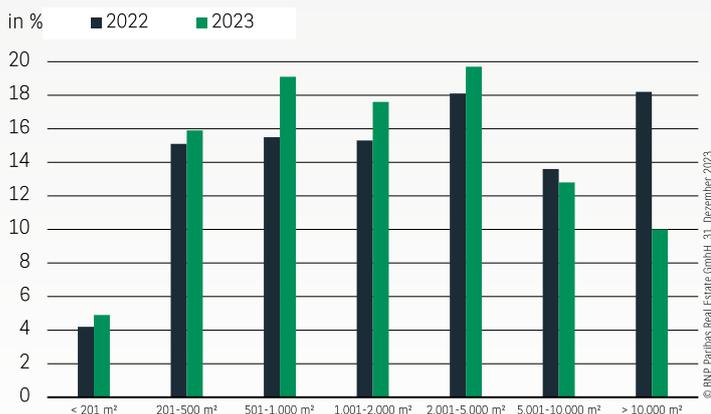


\* Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München

## Flächenumsatz 2022 und 2023



## Flächenumsatz nach Größenklassen



## DEUTSCHE BÜROMÄRKTE 2023 UNTERDURCHSCHNITTLICH

Die schwache konjunkturelle Entwicklung hat 2023 erwartungsgemäß deutliche Bremspuren auf den deutschen Büromärkten hinterlassen. Der Flächenumsatz an den acht Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München beläuft sich auf rund 2,6 Mio. m². Damit wurde sowohl das Vorjahresergebnis als auch der 10-Jahresdurchschnitt um rund ein Viertel verfehlt. Die typische Jahresendrallye ist zwar im abgelaufenen Jahr ausgefallen, allerdings kann gegenüber dem Vorquartal ein Plus von knapp 12 % vermeldet werden. In vielen Märkten war das vierte Quartal trotz der anhaltend widrigen Rahmenbedingungen mit Abstand das umsatzstärkste des Jahres. Es scheint zunehmend Sicherheit ins System zurückzukehren.

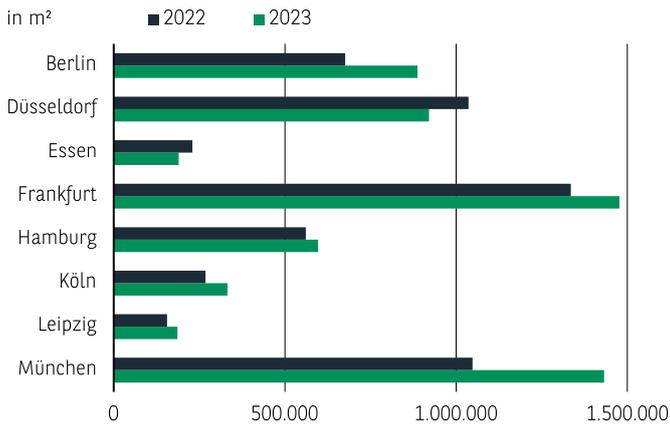
## BERLIN BLEIBT UNANGEFOCHTENE NR. 1

Die große Konstante im Markt ist und bleibt die Rangfolge der umsatzstärksten Märkte. Berlin kann sich mit deutlichem Abstand an der Spitze der wichtigsten Büromärkte behaupten. Der Flächenumsatz beläuft sich 2023 auf 541.000 m², womit sowohl das Vorjahresergebnis als auch der 10-Jahresdurchschnitt um rund 30 % verfehlt wurden. München reiht sich mit deutlichem Abstand und einem Flächenumsatz von 467.000 m² einmal mehr auf Rang 2 ein. Der Langzeitdurchschnitt wie auch das Niveau aus 2022 wurden jeweils um rund 36 % unterschritten. In beiden Märkten zeichnet der Mangel an Großabschlüssen für das insgesamt schwache Abschneiden verantwortlich. Anders in Hamburg, wo vier Verträge mit einer Mietfläche von jeweils über 10.000 m² erfolgreich zum Abschluss gebracht wurden. An keinem anderen Standort wurden mehr Großverträge registriert, und die Hansestadt ist mit einem Jahresumsatz von 450.000 m² auch der Big-Six-Standort, der dem langjährigen Durchschnitt (-12 %) am nächsten kommt. In Frankfurt verfehlt der Flächenumsatz (394.000 m²) knapp die 400.000-m²-Marke (-25 %).

## FEHLENDE GROSSABSCHLÜSSE DEUTLICH SPÜRBAR

Die Analyse des Flächenumsatzes nach Größenklassen zeigt einmal mehr die aktuell hohe Dynamik im kleinen und mittleren Marktsegment auf. Während im Segment über 5.000 m² ein Rückgang von knapp 46 % zum Vorjahr wie auch zum langjährigen Schnitt registriert werden kann, wird für Abschlüsse im Größensegment bis 5.000 m² mit einem Anteil von gut 77 % ein leicht überdurchschnittliches Ergebnis erfasst. Besonders erwähnenswert sind die Größenklassen zwischen 500 und 1.000 m² sowie 2.000 bis 5.000 m² die mit jeweils gut 19 % des Umsatzes deutlich überdurchschnittlich abschneiden und darüber hinaus 2023 den meisten Umsatz generiert.

### Leerstand 2022 und 2023



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

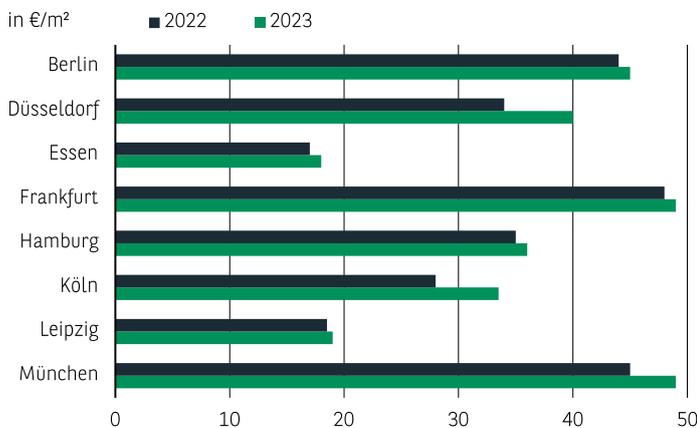
### LEERSTAND WEITER TENDENZIELL STEIGEND

Der Leerstandsanstieg hat sich zum Jahresende fortgesetzt, allerdings hat sich das Tempo im Großteil der Märkte weiter verlangsamt. Ende 2023 beläuft sich das Leerstandsvolumen auf insgesamt 6 Mio. m² (+13,4% ggü. Vorjahr). Trotz des Anstiegs notieren die Leerstandsquoten in den analysierten Märkten unter den aus vorherigen Zyklen bekannten Hochwerten. Unter 5 % notieren Berlin (4,1 %), Hamburg (4,1 %), Köln (4,1 %) und Leipzig (4,7 %). In München (6,3 %), Essen (6,0 %) sowie in Düsseldorf (9,4 %) und Frankfurt (9,5 %) werden deutlich höhere Leerstände registriert.

### SPITZENMIETE IN ALLEN BÜROMÄRKTEN GESTIEGEN

Für sämtliche Top-Büromärkte wird für 2023 ein Anstieg der Spitzenmiete registriert. Während sie sich in Frankfurt seit der Jahreshälfte stabil bei 49,00 €/m² präsentiert, hat sich die Mietpreisentwicklung in München jüngst beschleunigt. Erstmals notiert sie dort bei 49,00 €/m² (+9 %). Sowohl in Frankfurt als auch in München ist die Spitzenmiete auf Kurs in Richtung 50-€/m²-Marke.

### Höchstmieten 2022 und 2023



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

### PERSPEKTIVEN

Für die Büromärkte dürften die Rahmenbedingungen insbesondere in der ersten Jahreshälfte 2024 herausfordernd bleiben. Die deutsche Wirtschaft sollte aber spätestens ab den Sommermonaten Fahrt aufnehmen und zunehmend Wachstumssignale aussenden. Wie aus vorherigen Zyklen bekannt, dürften die Büromärkte mit leichter Verzögerung positiv reagieren. Der Flächenumsatz sollte sich damit wieder in Richtung des Langzeitdurchschnitts bewegen. Zeitgleich dürfte sich das Leerstandsniveau wie auch das Volumen der insgesamt verfügbaren Flächen weiter stabilisieren. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Premiumflächen werden die Spitzenmieten ihren Aufwärtstrend fortsetzen.

### Büromarkt-Kennzahlen 2023

	Höchstmiete* (€/m²)	Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Leerstands- quote	Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
			gesamt	modern	davon Erstbezug		gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 = (4 + 9)	11
Berlin	45,00	541.000	887.000	519.000	38.000	4,1%	852.000	617.000	1.504.000	3.653.000
Düsseldorf	40,00	280.000	921.000	317.000	39.000	9,4%	290.000	119.000	1.028.000	618.000
Essen	18,00	113.000	190.000	43.000	0	6,0%	58.000	10.000	200.000	176.000
Frankfurt	49,00	394.000	1.477.000	825.000	46.000	9,5%	650.000	408.000	1.885.000	514.000
Hamburg	36,00	450.000	597.000	161.000	23.000	4,1%	354.000	154.000	751.000	861.000
Köln	33,50	224.000	332.000	87.000	3.000	4,1%	181.000	81.000	413.000	432.000
Leipzig	19,00	132.000	186.000	96.000	23.000	4,7%	126.000	61.000	247.000	542.000
München	49,00	467.000	1.432.000	651.000	226.000	6,3%	765.000	319.000	1.751.000	2.872.000
<b>Total</b>		<b>2.601.000</b>	<b>6.022.000</b>	<b>2.699.000</b>	<b>398.000</b>	<b>6,1%</b>	<b>3.276.000</b>	<b>1.769.000</b>	<b>7.779.000</b>	<b>9.668.000</b>

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

\*\* Die Büromarktzonenkarten und die ausführlichen Kennzahlentabellen auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Büromarktzonenkarte und Kennzahlentabelle 2023](#)

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.