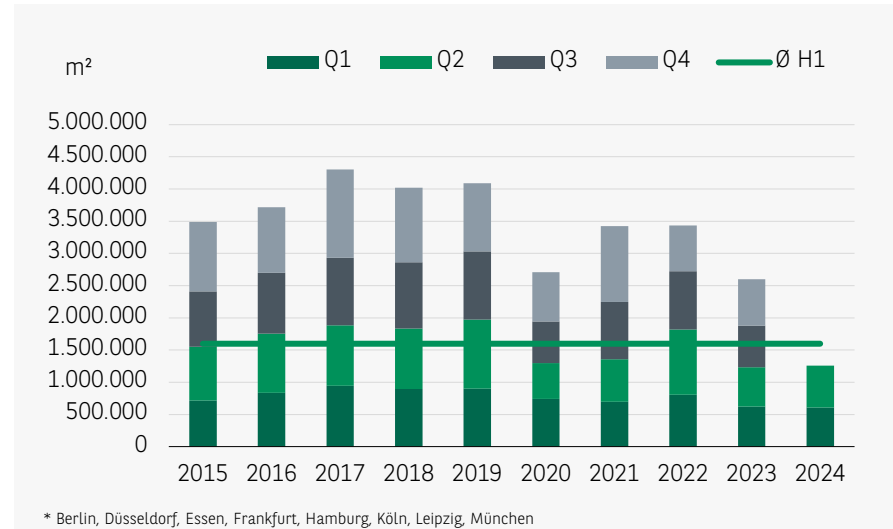


DEUTSCHLAND

# REPORT BÜROMARKT

H1 2024

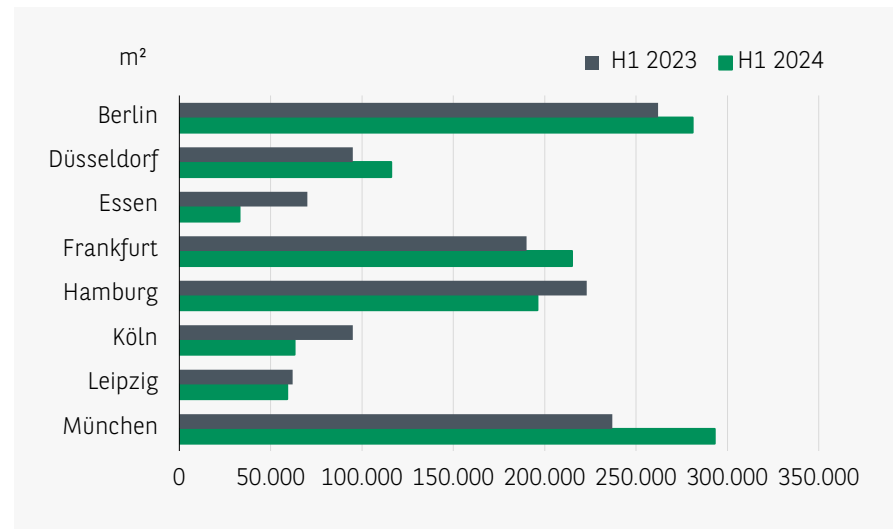
## Gesamtflächenumsatz ausgewählter Bürostandorte\*



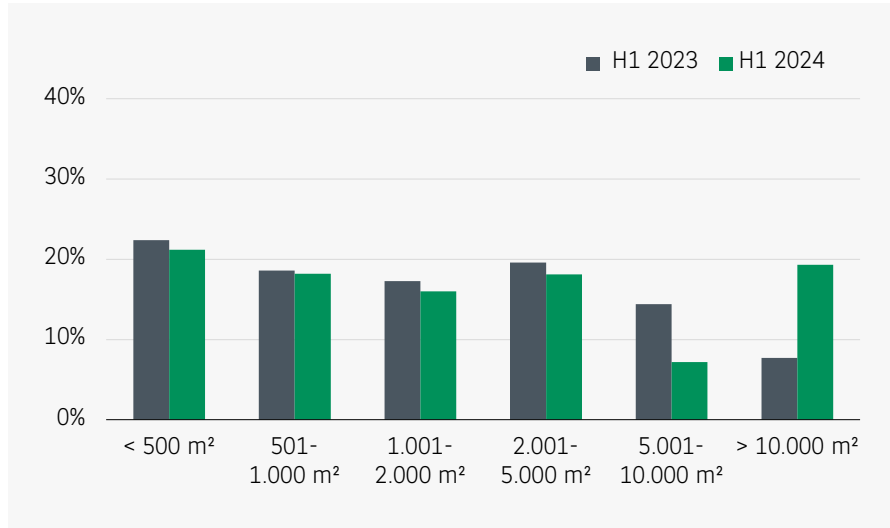
## STABILE ENTWICKLUNG AUF DEN BÜROMÄRKTEN: FLÄCHENUMSATZ AUF VORJAHRESNIVEAU

- Im Windschatten einer weiterhin wenig dynamischen konjunkturellen Entwicklung präsentieren sich die deutschen Büromärkte im ersten Halbjahr insgesamt stabil. Der Flächenumsatz beläuft sich in den ersten sechs Monaten des Jahres 2024 auf rund 1,26 Mio. m² und bewegt sich damit auf Vorjahresniveau (1,23 Mio. m²). Während sich alle Märkte in Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München weiterhin wesentlich unter ihrem Durchschnittsniveau bewegen, fällt der Vorjahresvergleich in den Bürohochburgen sehr inhomogen aus, denn in dieser Marktphase machen Großabschlüsse weiterhin den Unterschied.
- Zur Halbjahresmitte präsentiert sich München als umsatzstärkster Büromarkt. Mit einem Flächenumsatz von 293.000 m² notiert das Ergebnis zwar gut 15 % unter dem Langzeitschnitt, aber das Vorjahresergebnis wird um eindrucksvolle 24 % übertroffen. Im Langzeitvergleich unterdurchschnittlich, aber gegenüber dem Vorjahr im Plus, fiel auch das Marktgeschehen in Berlin und Frankfurt aus. In der Bundeshauptstadt notiert der Flächenumsatz zum Halbjahr bei 281.000 m², womit sich das Delta zum Langzeitschnitt auf rund 20 % beläuft, aber das Vorjahresergebnis um gut 7 % überschritten wurde. Insbesondere die Großabschlüsse jenseits der 10.000 m², die in Berlin so zahlreich abgeschlossen wurden wie an keinem anderen Standort, zeichnen für das Umsatzplus im Jahresvergleich verantwortlich. Im drittplatzierten Frankfurt war der Flächenumsatz insbesondere mangels Großabschlüssen im zweiten Quartal temporär leicht rückläufig. Dennoch bewegt sich der Markt mit 215.000 m² Flächenumsatz über Vorjahresniveau (+13 %) und der Langzeitschnitt wird nur leicht verfehlt (-5 %).

## Flächenumsätze H1 2023 und H1 2024



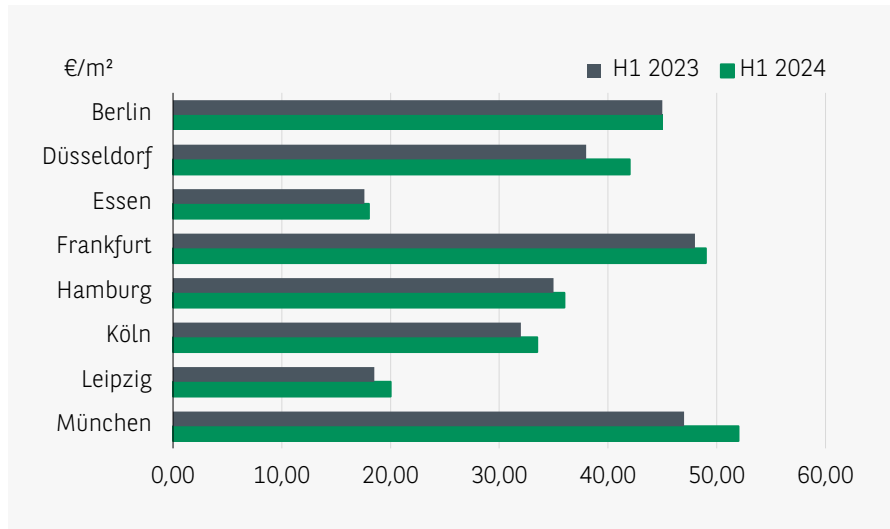
## Flächenumsatz nach Größenklassen



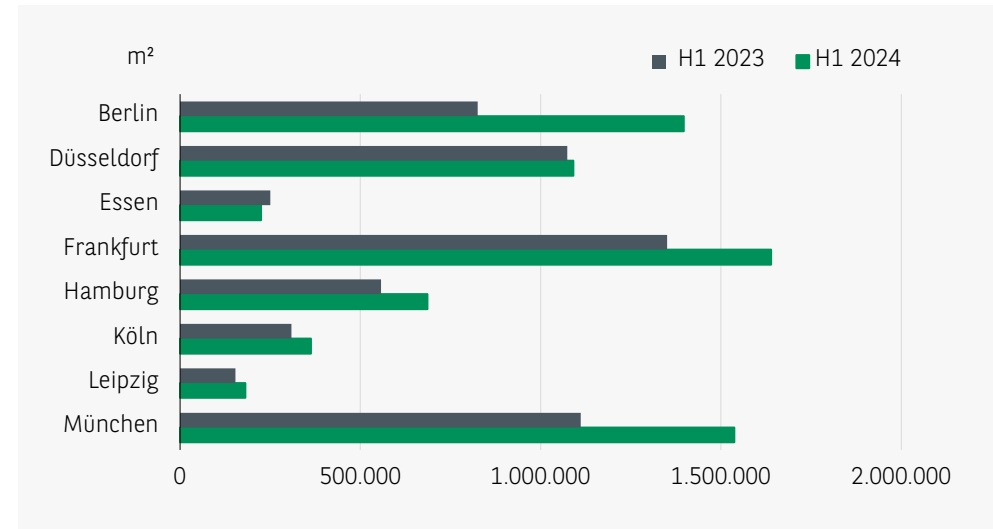
## LEERSTANDSANSTIEG SETZT SICH FORT

- Auch im zweiten Quartal ist das Leerstandsvolumen in den Bürohochburgen weiter gestiegen. Zur Jahreshälfte notiert der Leerstand bei 7,1 Mio. m<sup>2</sup>, was gegenüber dem Vorjahreswert einem Anstieg von rund 26 % entspricht. Die höchsten Leerstandsrate verzeichnen weiterhin Düsseldorf (11,0 %) und Frankfurt (10,5 %). Weiterhin unter der 5%-Marke liegt die Leerstandsquote an den Standorten Köln (4,5 %), Leipzig (4,6 %) und Hamburg (4,7 %). In München (6,7 %) und Berlin (6,5 %) bewegt sich die Quote jetzt wieder spürbar jenseits der 5 %. Für das Marktgebiet Essen wird aktuell eine Leerstandsquote von 7,1 % registriert.
- In den analysierten Bürohochburgen haben sich die Spitzenmieten im zweiten Quartal 2024 stabil präsentiert und verfestigen sich damit in diesem Sommer auf sehr hohem Niveau. Mit weitem Abstand wird die höchste Spitzenmiete mit 52,00 €/m<sup>2</sup> für München registriert. Die bayerische Landeshauptstadt vermeldet im Top-Segment das umfangreichste Mietpreiswachstum von 11 % im Jahresverlauf.

## Spitzenmieten H1 2023 und H1 2024



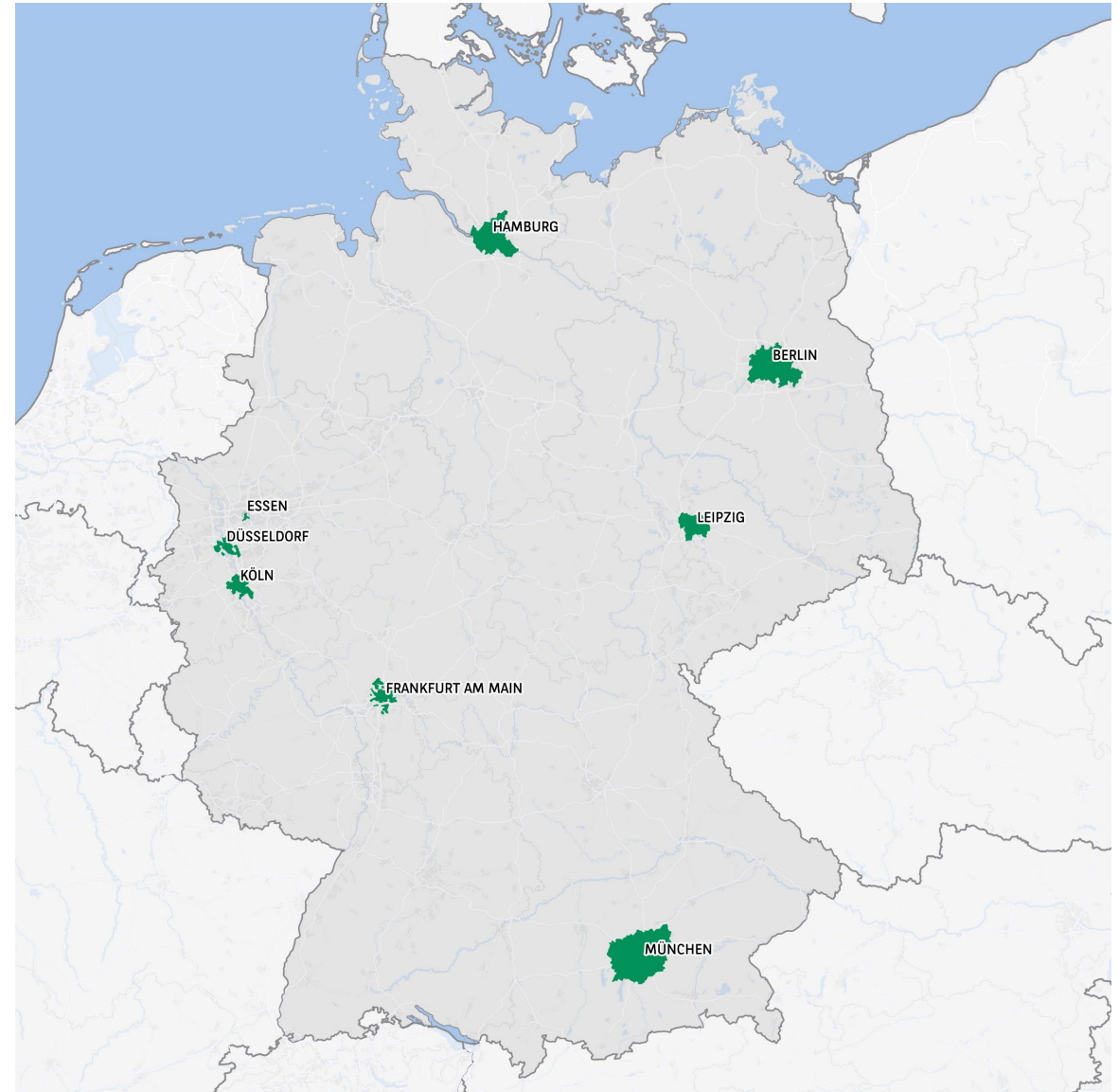
## Leerstand H1 2023 und H1 2024



## PERSPEKTIVEN

- Die Rahmenbedingungen für die deutschen Büromärkte dürften in den kommenden Quartalen nur wenig Veränderung erfahren und vorerst durchaus herausfordernd bleiben. Anders als noch zu Jahresbeginn prognostiziert, verzögert sich der Konjunkturaufschwung, und die deutsche Wirtschaft sendet aktuell kaum Signale aus, die bereits jetzt auf eine sich nachhaltig beschleunigende Dynamik schließen lassen.
- Allerdings verdichten sich die Zeichen, die auf eine steigende gesamtwirtschaftliche Aktivität schließen lassen. Dazu zählt die von der EZB im Juni vorgenommene Leitzinssenkung, die mit großer Wahrscheinlichkeit der erste Schritt des Abstiegs vom Zinsplateau gewesen sein dürfte. Im Windschatten schrittweise sinkender Finanzierungskosten und einer sich im Jahr 2024 robust entwickelnden Weltwirtschaft dürfte die deutsche Wirtschaft zunehmend Wachstumskräfte entfalten. Die stark mit der BIP-Entwicklung korrelierende Büroflächennachfrage sollte in Konsequenz wieder anziehen – wenn auch, wie aus anderen Zyklen bekannt, mit zeitlicher Verzögerung.
- Vieles deutet im aktuellen Marktumfeld darauf hin, dass die deutschen Büromärkte im Jahresverlauf 2024 die Talsohle beim Flächenumsatz durchschreiten und wir in den Folgemonaten mit wieder steigenden Flächenumsätzen in der Breite rechnen können. Gleichwohl ist es noch zu früh, bereits jetzt von einer sich nachhaltig beschleunigenden Marktentwicklung zu sprechen. Ein Ergebnis moderat über Vorjahresniveau ist trotz der noch widrigen Rahmenbedingungen für das Gesamtjahr 2024 ein realistisches Szenario. Auch der Trend steigender Spitzenmieten sollte seine Fortsetzung finden.

## Bedeutende Büromärkte Deutschland



## Kennzahlen Büromarkt H1 2024

	HÖCHSTMIETE*	FLÄCHENUMSATZ		LEERSTAND			FLÄCHEN IM BAU		FLÄCHENANGEBOT	
	(€/m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )			(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )	
		H1 2024	gesamt	modern	davon Erstbezug	Leerstandsrate	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 = (4+9)	11
Berlin	45,00	281.000	1.397.000	847.000	56.000	6,5%	605.000	473.000	1.870.000	3.645.000
Düsseldorf	42,00	116.000	1.091.000	419.000	65.000	11,0%	266.000	130.000	1.221.000	618.000
Essen	18,00	33.000	225.000	42.000	0	7,1%	49.000	12.000	237.000	176.000
Frankfurt	49,00	215.000	1.639.000	932.000	78.000	10,5%	532.000	357.000	1.996.000	410.000
Hamburg	36,00	196.000	686.000	192.000	18.000	4,7%	309.000	169.000	855.000	886.000
Köln	33,50	63.000	363.000	102.000	3.000	4,5%	170.000	76.000	439.000	396.000
Leipzig	20,00	59.000	181.000	77.000	12.000	4,6%	144.000	65.000	246.000	479.000
München	52,00	293.000	1.537.000	740.000	258.000	6,7%	530.000	257.000	1.794.000	2.872.000
<b>Gesamt</b>		<b>1.256.000</b>	<b>7.119.000</b>	<b>3.351.000</b>	<b>490.000</b>		<b>2.605.000</b>	<b>1.539.000</b>	<b>8.658.000</b>	<b>9.482.000</b>

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



## KONTAKT

### BNP Paribas Real Estate GmbH

Goetheplatz 4 | 60311 Frankfurt

Tel. +49 (0)69-298 99-0

Dieser Report 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, Fotografien (analog und/oder digital), 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 Report 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: 30.06.2024  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH Deutschland  
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ►  
ERFAHREN