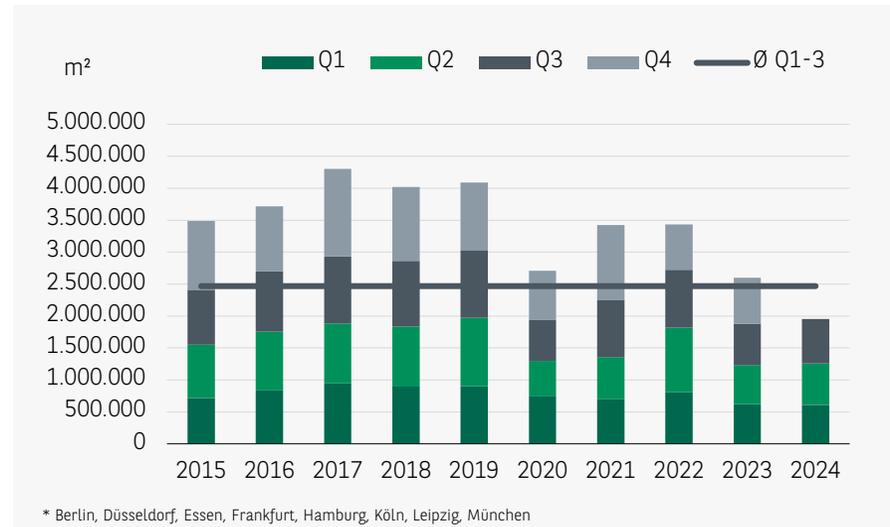


DEUTSCHLAND

REPORT BÜROMARKT

Q1-3 2024

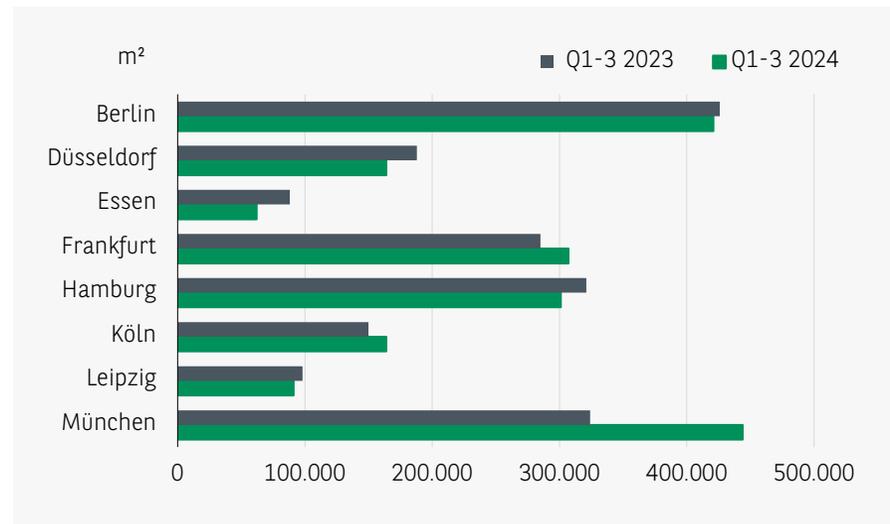
Gesamtflächenumsatz ausgewählter Bürostandorte*



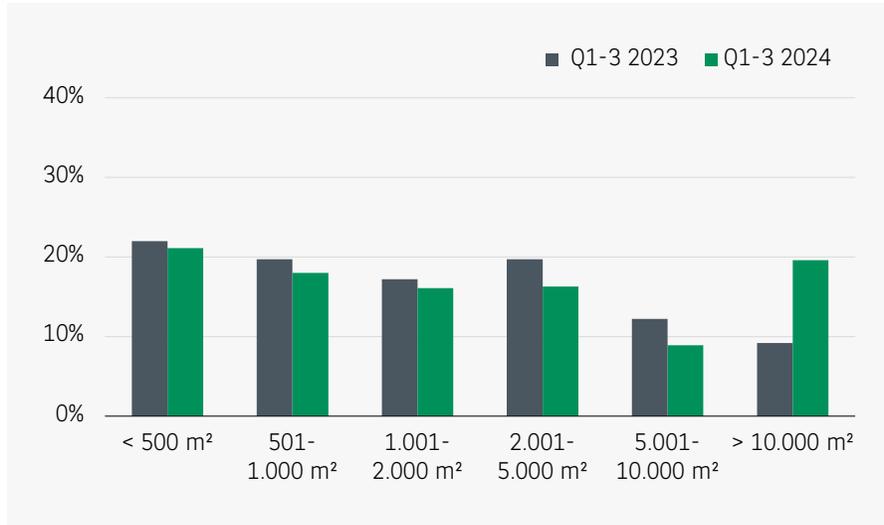
TROTZ KONJUNKTURSCHWÄCHE: BÜROFLÄCHENUMSATZ AUF VORJAHRESNIVEAU

- Trotz des fehlenden konjunkturellen Rückenwinds präsentieren sich die deutschen Büromärkte zum Ende des dritten Quartals 2024 unverändert in insgesamt guter Verfassung. Der Flächenumsatz beläuft sich nach drei abgelaufenen Quartalen auf rund 1,95 Mio. m² und notiert damit knapp 4 % über Vorjahresniveau (1,88 Mio. m²). Obgleich sich das Anmietungsgeschehen in den Bürohochburgen Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München weiterhin sämtlich auf einem unterdurchschnittlichen Niveau befindet, senden einige Märkte starke Signale der Stabilisierung und einsetzender Aufholtendenzen aus.
- Mit sehr stabilen, stets über Vorjahresniveau notierenden Quartalsumsätzen behauptet sich der Münchener Büromarkt an der Spitze der deutschen Bürohochburgen. Der Flächenumsatz beläuft sich hier nach drei Quartalen auf 444.000 m² und notiert damit 37 % über dem Ergebnis vom September 2023. Aufholtendenzen und große Stabilität prägen damit gleichermaßen den Markt der bayerischen Landeshauptstadt, der seinen Langzeitschnitt damit nur um knapp 15 % verfehlt. In Berlin wird aufgrund der über das Jahr hinweg sehr stabilen Vermietungsergebnisse ein Flächenumsatz von 421.000 m² erzielt, der sich damit auf Vorjahresniveau (-1 %) bewegt. Auf einen sehr gelungenen Jahresstart folgten in Frankfurt zwei weitere Quartale mit Flächenumsätzen jenseits der 90.000 m², sodass Ende September ein Ergebnis von 307.000 m² zu Buche steht. Die Mainmetropole rangiert damit auf dem dritten Platz und ist der einzige Büromarkt, in dem der Flächenumsatz über dem 5-Jahresdurchschnitt notiert (+1 %). Fast auf Augenhöhe mit Frankfurt liegt Hamburg, wo nach drei Quartalen 301.000 m² (-6 % ggü. Vorjahr) Flächenumsatz generiert wurden.

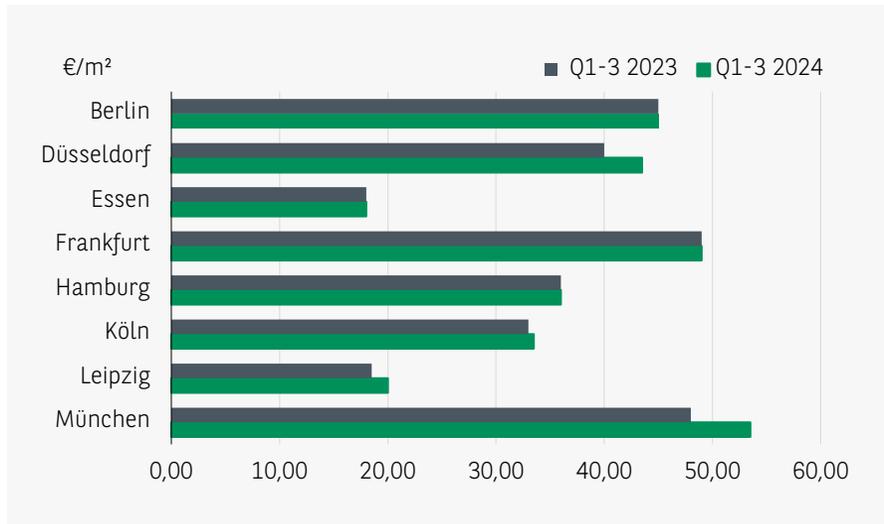
Flächenumsätze Q1-3 2023 und Q1-3 2024



Flächenumsatz nach Größenklassen



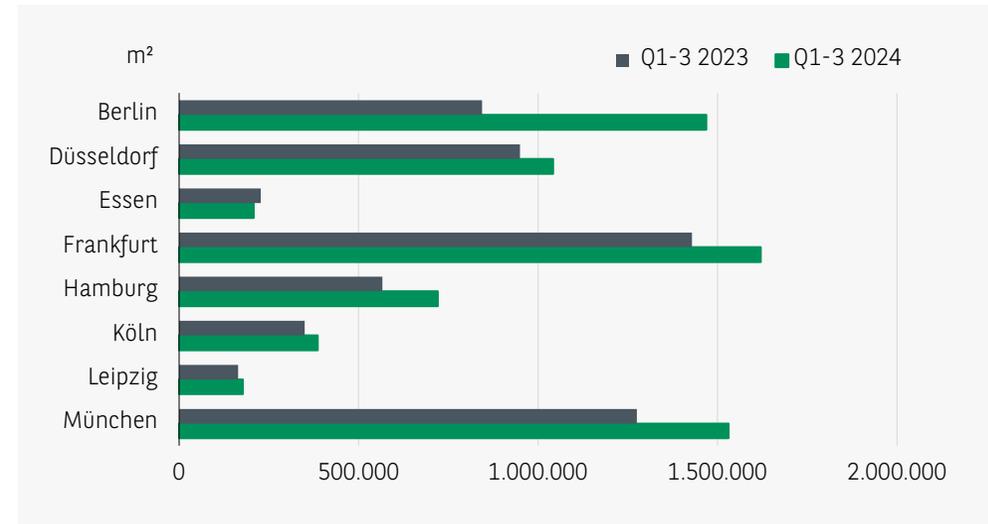
Spitzenmieten Q1-3 2023 und Q1-3 2024



LEERSTAND IM Q3 NAHEZU UNVERÄNDERT BEI 7,2 MIO. M²

- Zum Ende des dritten Quartals beläuft sich das Leerstandsvolumen in den Bürohochburgen wie im Vorquartal nahezu unverändert auf knapp 7,2 Mio. m². Vieles deutet dabei aktuell daraufhin, dass der Leerstand mit großer Wahrscheinlichkeit sein zyklisches Hoch erreicht haben dürfte, da sich der Leerstandsanstieg in der Mehrheit der Bürohochburgen deutlich verlangsamt hat. Im Bundesvergleich werden die höchsten Leerstandsquoten aktuell in Düsseldorf (10,5 %) und Frankfurt (10,4 %) registriert. Mit weitem Abstand folgen Berlin (6,8 %), München (6,7 %) und Essen (6,5 %). Die Fluktuationsreserve von 5 % wird in Hamburg (5,0 %), Köln (4,7 %) und Leipzig (4,5 %) nicht überschritten.
- Die Spitzenmieten stehen bundesweit unverändert unter Aufwärtsdruck. Hierfür zeichnet die Kombination aus Angebotsknappheit an kurzfristig verfügbaren Premiumflächen und ungebremst hoher Nachfrage nach zentralen, ESG-konformen Top-Flächen, verantwortlich. Weiterhin teuerster Markt bleibt München mit 53,50 €/m² in der Spitze.

Leerstand Q1-3 2023 und Q1-3 2024



PERSPEKTIVEN

- Auch im Herbst fehlt der wirtschaftliche Rückenwind, der für einen Extraschub auf den Büromärkten sorgen könnte. Die deutsche Wirtschaft hat entgegen anders lautender Prognosen im laufenden Jahr 2024 nicht die erhoffte Wachstumsdynamik entfalten können, und mit großer Wahrscheinlichkeit wird die konjunkturelle Flaute erst in der zweiten Jahreshälfte 2025 von einer wieder nachhaltig steigenden Wirtschaftsleistung abgelöst. Auch die noch eingetrübte Stimmung in den deutschen Führungsetagen lässt darauf schließen, dass die konjunkturellen Rahmenbedingungen für die deutschen Büromärkte vorerst herausfordernd bleiben.
- Allerdings gehen erste positive Impulse, die für eine wieder ansteigende Dynamik in den Bürohochburgen sprechen, von den Finanzmärkten und von Seiten der Konsumenten aus. In Reaktion auf die rückläufige Inflation, die nun wieder im Zielbereich von 2 % notiert, haben sowohl EZB als auch FED die Leitzinsen gesenkt. Mit großer Wahrscheinlichkeit werden weitere Zinsschritte in den kommenden Monaten – auch in engerer Taktung – folgen. In Konsequenz sollte es Unternehmen wieder leichter fallen, Wachstumspläne umzusetzen und zu finanzieren, wozu ganz klar auch Entscheidungen bezüglich neuer Büroflächen zählen werden.
- Die deutschen Büromärkte sind insgesamt gut aufgestellt für das Jahresschlussquartal. Die Nachfrage hat sich in den vergangenen Monaten trotz des durchaus widrigen wirtschaftlichen Umfelds behauptet, und über weite Strecken konnten auch wieder steigende Flächenumsätze registriert werden. Das Vertrauen in das Büro ist auf Nutzerseite zurückgekehrt wie auch der Mut, jetzt die Weichen für die Zukunft zu stellen. Die zuletzt vermehrt getätigten Großverträge unterstreichen dies eindrucksvoll. Für das Jahresende 2024 ist demnach ein Flächenumsatz über Vorjahresniveau ein durchaus realistisches Szenario.

Bedeutende Büromärkte Deutschland



Kennzahlen Büromarkt Q1-3 2024

	HÖCHSTMIETE*	FLÄCHENUMSATZ		LEERSTAND			FLÄCHEN IM BAU		FLÄCHENANGEBOT		
	(€/m ²)	(m ²)		(m ²)			(m ²)		(m ²)		
		Q1-3 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	421.000	1.469.000	892.000	56.000	6,8%	685.000	538.000	2.007.000	3.667.000	
Düsseldorf	43,50	164.000	1.042.000	378.000	38.000	10,5%	300.000	154.000	1.196.000	600.000	
Essen	18,00	62.000	208.000	43.000	0	6,5%	52.000	12.000	220.000	176.000	
Frankfurt	49,00	307.000	1.620.000	920.000	69.000	10,4%	362.000	248.000	1.868.000	468.000	
Hamburg	36,00	301.000	721.000	194.000	19.000	5,0%	302.000	146.000	867.000	921.000	
Köln	33,50	164.000	386.000	105.000	3.000	4,7%	174.000	54.000	440.000	414.000	
Leipzig	20,00	91.000	178.000	73.000	12.000	4,5%	130.000	60.000	238.000	390.000	
München	53,50	444.000	1.531.000	737.000	245.000	6,7%	490.000	214.000	1.745.000	2.852.000	
Gesamt		1.954.000	7.155.000	3.342.000	442.000		2.495.000	1.426.000	8.581.000	9.488.000	

* 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: 30.09.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH Deutschland
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ►
ERFAHREN