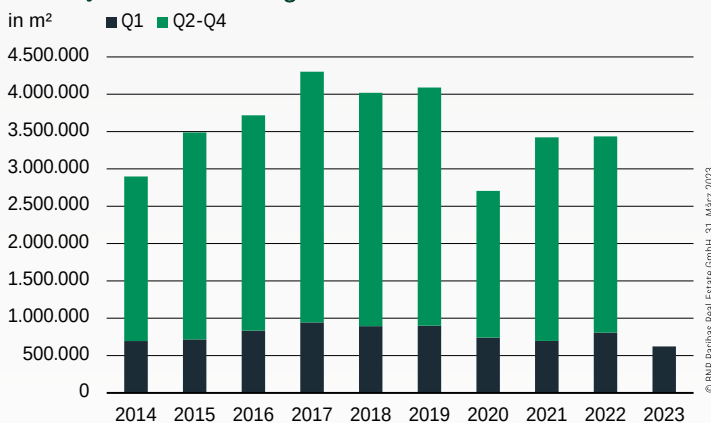




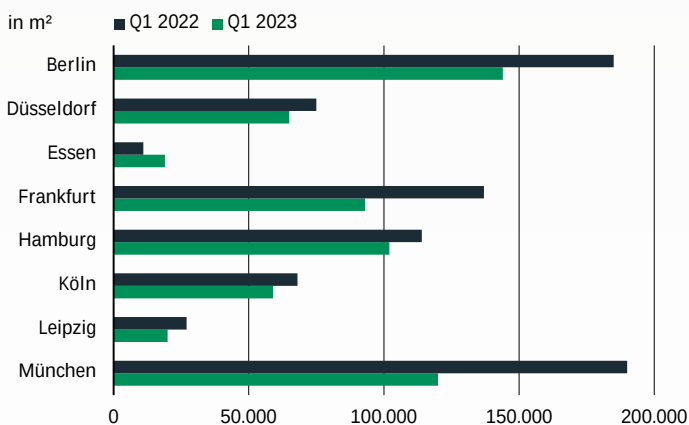
At a Glance **Q1 2023**

BÜROMARKT DEUTSCHLAND

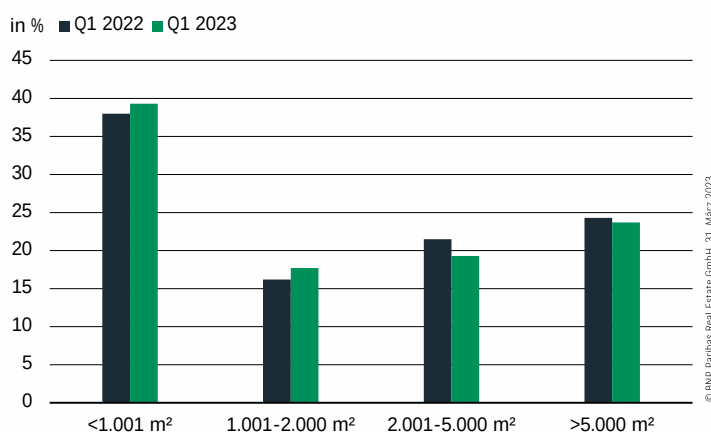
Gesamtflächenumsatz ausgewählter Bürostandorte*



Flächenumsatz Q1 2022 und Q1 2023



Flächenumsatz nach Größenklassen



➤ BÜROMÄRKTE STARTEN WIE ERWARTET MODERAT INS JAHR

Die deutschen Büromärkte sind erwartungsgemäß moderat ins Jahr 2023 gestartet. Der Flächenumsatz an den acht Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München beläuft sich im ersten Quartal auf 621.000 m². Damit wurden sowohl das Vorjahresergebnis als auch der 10-Jahresschnitt um gut ein Fünftel verfehlt. Die als Folge des Ukraine-Kriegs schwächelnde Konjunktur, die sich bereits gegen Ende letzten Jahres in einem geringeren Anmietungsgeschehen und rückläufigen Flächenumsätzen widerspiegelte, war auf den Büromärkten auch im ersten Quartal 2023 noch spürbar. Der auf den ersten Blick deutliche Rückgang liegt dabei in einer vergleichbaren Größenordnung wie beispielsweise Anfang 2009 als Reaktion auf die globale Finanzkrise und ist als temporäre Marktreaktion auf ein insgesamt schwieriges Umfeld und nicht auf strukturelle Veränderungen der Nachfrage zurückzuführen.

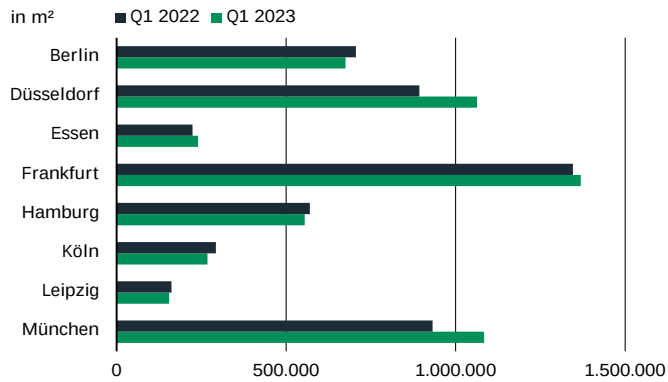
➤ BÜROHOCHBURGEN MIT GEDROSSELER MARKTDYNAMIK

Das Anmietungsgeschehen bewegt sich aktuell aus den skizzierten Gründen in allen deutschen Bürohochburgen auf unterdurchschnittlichem Niveau, allerdings können sich einige Märkte deutlich besser im aktuell schwierigen Umfeld behaupten als andere. An der Spitze der Top-Standorte rangiert einmal mehr Berlin mit einem Flächenumsatz von 144.000 m². Die Bundeshauptstadt verfehlt damit das Vorjahresergebnis um 22 % und den Langzeitdurchschnitt um 21 %. Mit einem Vermietungsvolumen von 120.000 m² rangiert München erneut auf dem zweiten Platz, allerdings sind hier die Umsatzeinbußen mit 37 % bzw. 33 % gegenüber dem Vorjahr und dem 10-Jahresdurchschnitt ungleich größer. Hamburg komplettiert das Podium mit 102.000 m² Flächenumsatz. Die Hansestadt Hamburg ist damit der Büromarkt, der sich mit einem Minus von jeweils rund 11 % im Kurz- und Langzeitvergleich mit am robustesten präsentiert. Frankfurt verfehlt die 100.000-m²-Marke und kann einen Flächenumsatz von 93.000 m² vermelden, sodass das starke Vorjahresergebnis unerreichbar bleibt.

➤ REGE DYNAMIK IM KLEINEREN MARKTSEGMENT

Im Vorjahresvergleich hat sich das Anmietungsgeschehen über alle Größenklassen hinweg reduziert. Im Flächensegment zwischen 5.000 m² und 10.000 m² ist jedoch nur ein vergleichsweise leichter Rückgang zu verzeichnen. Mit rund 115.000 m² liegt das Ergebnis im langjährigen Schnitt und das Vorjahresergebnis wurde nur um 5 % verfehlt. Einzig bei Abschlüssen über 10.000 m² bleibt das Resultat mit nur 32.000 m² deutlich unter dem langjährigen Schnitt.

Leerstand Q1 2022 und Q1 2023

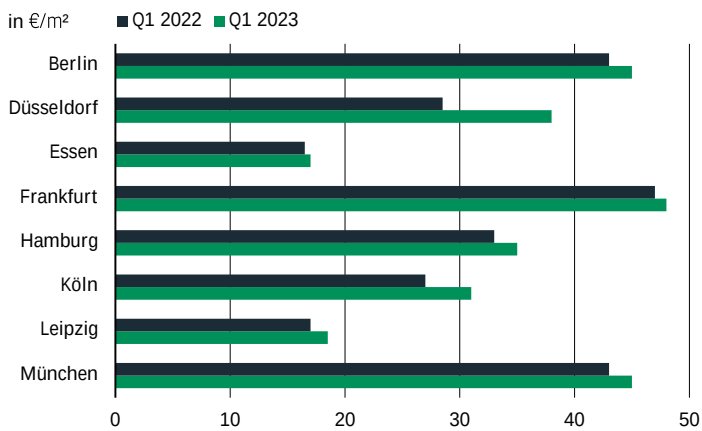


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

LEERSTAND MODERAT STEIGEND

Das Leerstandsvolumen beläuft sich an den acht großen Bürostandorten aktuell auf insgesamt 5,4 Mio. m² und steigt damit im Vorjahresvergleich leicht an (+5,5 %). Die Entwicklung des Leerstands fällt jedoch in den Top-Büromärkten unterschiedlich aus. In Berlin ist der Leerstand sowohl im Vergleich zum Jahresende 2022 wie auch im Vorjahresvergleich gesunken und die Leerstandsquote notiert bei niedrigen 3,2 %. Entsprechend fällt die Entwicklung in Hamburg (3,9 %) und Köln (3,3 %) aus. In Leipzig ist sie in den vergangenen 12 Monaten auf jetzt 4,0 % gesunken. Steigende Leerstandsvolumen sowohl im Jahres- als auch im direkten Quartalsvergleich werden für München (4,8 %), Düsseldorf (10,8 %), Frankfurt (8,8 %) und Essen (7,6 %) registriert.

Höchstmieten Q1 2022 und Q1 2023



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

SPITZENMIETEN STABIL BIS STEIGEND

Im Vorjahresvergleich sind die Spitzenmieten in allen Bürohochburgen gestiegen. In Berlin ist die Spitzenmiete um 1 €/m² auf jetzt 45 €/m² geklettert (+4,7 % im Vorjahresvergleich) und erreicht damit wieder Münchener Niveau (45 €/m²; +4,7 % ggü. Vorjahr). Getrieben durch weitere Vertragsabschlüsse für Premiumflächen entlang der Königsallee, hat die Spitzenmiete in Düsseldorf zu Jahresbeginn noch einmal einen Sprung um 11,8 % auf aktuell 38 €/m² gemacht. Frankfurt ist und bleibt mit 48 €/m² (+2,1 % ggü. Vorjahr) teuerster Markt der Top-Standorte.

PERSPEKTIVEN

Im Laufe der kommenden Monate dürfte sich das Anmietungs-geschehen auf den deutschen Büromärkten im Windschatten einer sich erholenden deutschen Wirtschaft zunehmend beleben, auch wenn sich dies vermutlich noch nicht im zweiten Quartal, sondern erst im zweiten Halbjahr in signifikant steigenden Flächenumsätzen zeigen wird.

Büromarkt-Kennzahlen Q1 2023

	Höchstmiete* (€/m²)	Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)				Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
			gesamt	modern	davon Erstbezug	Leerstands- quote	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 = (4 + 9)	11
Berlin	45,00	144.000	675.000	383.000	22.000	3,2%	1.292.000	791.000	1.466.000	3.820.000
Düsseldorf	38,00	64.000	1.064.000	390.000	30.000	10,8%	347.000	220.000	1.283.000	892.000
Essen	17,00	19.000	240.000	32.000	0	7,6%	28.000	8.000	248.000	158.000
Frankfurt	48,00	93.000	1.369.000	707.000	49.000	8,8%	750.000	542.000	1.911.000	727.000
Hamburg	35,00	102.000	555.000	116.000	25.000	3,9%	314.000	96.000	651.000	914.000
Köln	31,00	59.000	268.000	78.000	0	3,3%	230.000	76.000	344.000	306.000
Leipzig	18,50	20.000	155.000	41.000	1.000	4,0%	182.000	82.000	237.000	489.000
München	45,00	120.000	1.084.000	457.000	179.000	4,8%	861.000	334.000	1.418.000	2.836.000
Total		621.000	5.410.000	2.204.000	306.000	5,5%	4.004.000	2.149.000	7.558.000	10.142.000

* 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: 31.03.2023

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate Deutschland | Riza Demirci, Head of National Office Advisory | Telefon +49 (0)69-298 99-0 | riza.demirci@bnpparibas.com | www.realestate.bnpparibas.de