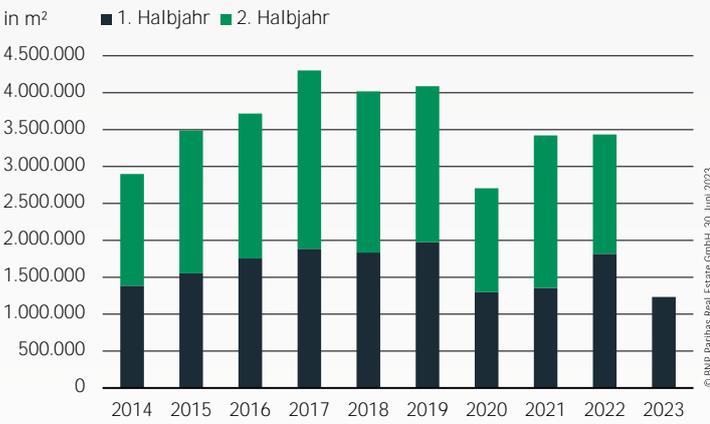




At a Glance **Q2 2023**

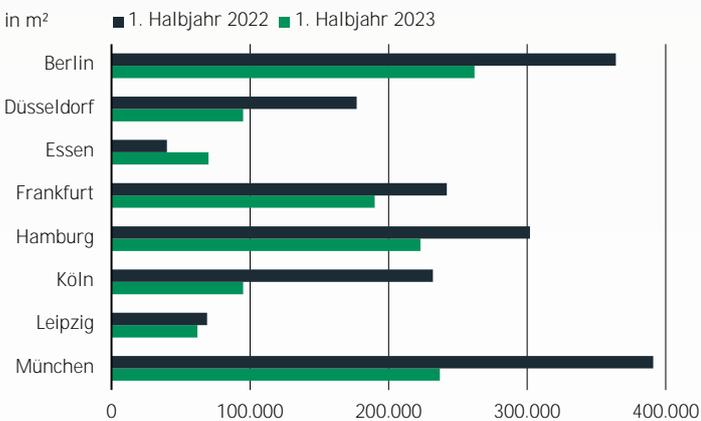
BÜROMARKT DEUTSCHLAND

Gesamtflächenumsatz ausgewählter Bürostandorte*



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

Flächenumsatz 1. Halbjahr 2022 und 1. Halbjahr 2023



Flächenumsatz nach Größenklassen



➤ SCHWACHE KONJUNKTUR BREMST BÜROMÄRKTE SPÜRBAR

Das Anmietungs-geschehen auf den deutschen Büromärkten fällt vorerst weiter unterdurchschnittlich aus. Der Flächenumsatz an den acht Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München beläuft sich im ersten Halbjahr 2023 auf 1,23 Mio. m². Damit wurde der 10-Jahresschnitt um knapp ein Viertel verfehlt, und auch das wirklich gute Vorjahresergebnis blieb unerreicht. Die deutschen Büromärkte können sich der schwächelnden konjunkturellen Entwicklung kaum entziehen, was angesichts der aktuellen finanz- und wirtschaftspolitischen Lage wenig überrascht. Die deutsche Wirtschaft ist zwar deutlich besser durch den Winter gekommen als im Herbst 2022 noch prognostiziert, aber es ist noch keine Stabilität zurück im System. Im Moment fehlen die großen positiven Signale für Aufbruch und dynamisches Wachstum. Entsprechend schreiten viele Unternehmen mit gedrosseltem Tempo auf ihrem Zukunftspfad voran und agieren sehr selektiv, Flächen auch auf Zuwachs anzumieten.

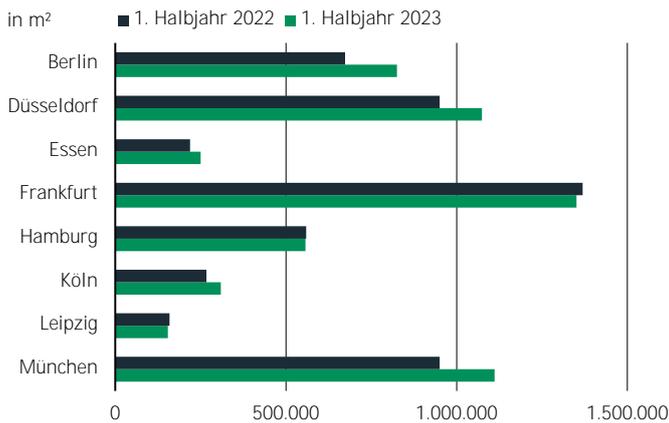
➤ BERLIN BLEIBT BUNDESWEIT AN DER SPITZE

Obwohl der Flächenumsatz in der Bundeshauptstadt gegenüber dem starken Vorjahresergebnis um rund 28 % nachgegeben hat und der 10-Jahresdurchschnitt um gut ein Viertel verfehlt wurde, behauptet sich Berlin an der Spitze der deutschen Büromärkte mit 262.000 m². München rangiert mit insgesamt 237.000 m² auf dem zweiten Platz, kann aber an das insgesamt starke Halbjahresergebnis 2022 nicht anknüpfen (-39 %) und bewegt sich wie die Mehrzahl der bundesdeutschen Bürohochburgen aktuell auf einem im Langzeitvergleich unterdurchschnittlichen Niveau. Hamburg hält sich mit 223.000 m² erfolgreich auf dem dritten Rang. Unter den Top-5-Standorten nimmt Hamburg eine positive Ausnahmestellung ein: Die Anmietungsdynamik ist im zweiten Quartal gestiegen, und der Langzeitdurchschnitt wird im ersten Halbjahr nur um knapp 10 % verfehlt.

➤ GERINGER ANTEIL AN GROSSABSCHLÜSSEN

Großverträge über 10.000 m², die generell eine wichtige Stütze des Flächenumsatzes sind, tragen lediglich knapp 8 % zum aktuellen Ergebnis bei. Bis dato summiert sich ihr Volumen in den Top-Märkten bundesweit nur auf knapp 100.000 m². Der langjährige Durchschnitt fällt dreimal so hoch aus. Das Fehlen dieser Großdeals kann nur in Teilen kompensiert werden. Die zweitgrößte Kategorie von 5.000 – 10.000 m² erreicht, wie im Vorjahr auch, einen Anteil von gut 14 %. Getragen wird der Umsatz demzufolge bislang in erster Linie von den vier mittleren Flächensegmenten zwischen 200 und 5.000 m², die zusammen einen Anteil von saten 72 % verbuchen.

Leerstand 1. Halbjahr 2022 und 1. Halbjahr 2023

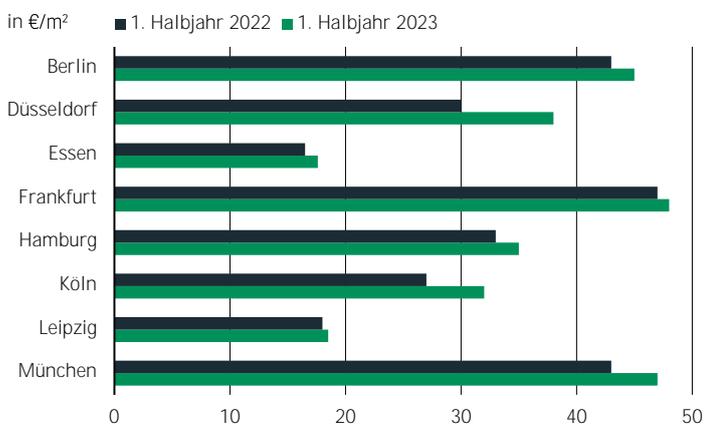


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

LEERSTANDSANSTIEG SETZT SICH FORT

Zur Jahreshälfte beläuft sich das Leerstandsvolumen in den Bürohochburgen auf insgesamt 5,6 Mio. m², was im Vorjahresvergleich einem Plus von gut 9 % entspricht. Das Tempo des Anstiegs variiert jedoch zwischen den Märkten erheblich. In Berlin ist im Jahresverlauf der Leerstand auf jetzt 825.000 m² gestiegen, die Leerstandsquote notiert trotz der großen Dynamik mit 3,9 % weiterhin unter der 4%-Marke. Diese Schwelle bleibt auch in Köln (3,8 %), Leipzig und Hamburg (jeweils 3,9 %) unerreicht. In München wird erstmals seit 2015 wieder eine 5 vor dem Komma notiert, dennoch fällt der aktuelle Wert von 5,0 % in der langen Zeitreihe immer noch moderat aus. Essen (7,9 %), Frankfurt (8,7 %) und Düsseldorf (10,9 %) rangieren weiterhin auf den hinteren Plätzen.

Höchstmieten 1. Halbjahr 2022 und 1. Halbjahr 2023



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

MIETNIVEAUS TENDIEREN WEITER NACH OBEN

In sämtlichen Top-Büromärkten ist die Spitzenmiete seit Sommer 2022 gestiegen, wobei die Mehrzahl der Märkte seit Jahresbeginn im Top-Segment stabile Mieten verzeichnet. Ausnahmen sind hier München, Köln und Essen, die im zweiten Quartal 2023 ein weiteres Plus vermelden. In München ist die Spitzenmiete im Frühjahr 2023 um 2,00 €/m² auf 47,00 €/m² gestiegen. Damit wird eine neue Bestmarke in der bayerischen Landeshauptstadt erzielt. Frankfurt ist und bleibt mit 48 €/m² der teuerste Markt.

PERSPEKTIVEN

Die bundesweiten Büromärkte bewegen sich aktuell im Kielwasser einer schwächelnden Konjunktur. Für die zweite Jahreshälfte bleiben unterdurchschnittliche Flächenumsätze das wahrscheinlichste Szenario und ein weiterer, wenn auch moderater Leerstandsanstieg ist nicht auszuschließen. Aufgrund der gesunden Nachfrage nach modernen und auch ESG-konformen Flächen sind weitere Mietpreissteigerungen durchaus zu erwarten.

Büromarkt-Kennzahlen 1. Halbjahr 2023

	Höchstmiete* (€/m²)	Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Leerstandsquote	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	262.000	825.000	469.000	39.000	3,9%	1.071.000	683.000	1.508.000	3.774.000
Düsseldorf	38,00	95.000	1.074.000	387.000	30.000	10,9%	342.000	197.000	1.271.000	688.000
Essen	17,60	70.000	250.000	34.000	0	7,9%	48.000	8.000	258.000	213.000
Frankfurt	48,00	190.000	1.351.000	701.000	44.000	8,7%	753.000	495.000	1.846.000	625.000
Hamburg	35,00	223.000	557.000	117.000	25.000	3,9%	437.000	171.000	728.000	872.000
Köln	32,00	95.000	309.000	96.000	0	3,8%	221.000	72.000	381.000	377.000
Leipzig	18,50	62.000	154.000	40.000	1.000	3,9%	154.000	76.000	230.000	532.000
München	47,00	237.000	1.111.000	475.000	179.000	5,0%	891.000	374.000	1.485.000	2.780.000
Total		1.234.000	5.631.000	2.319.000	318.000	5,7%	3.917.000	2.076.000	7.707.000	9.861.000

* 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: 30.06.2023

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