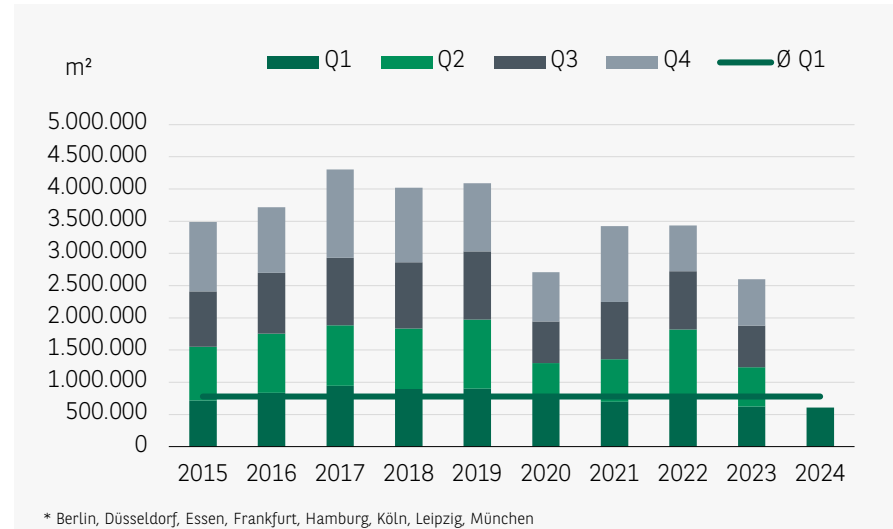


DEUTSCHLAND

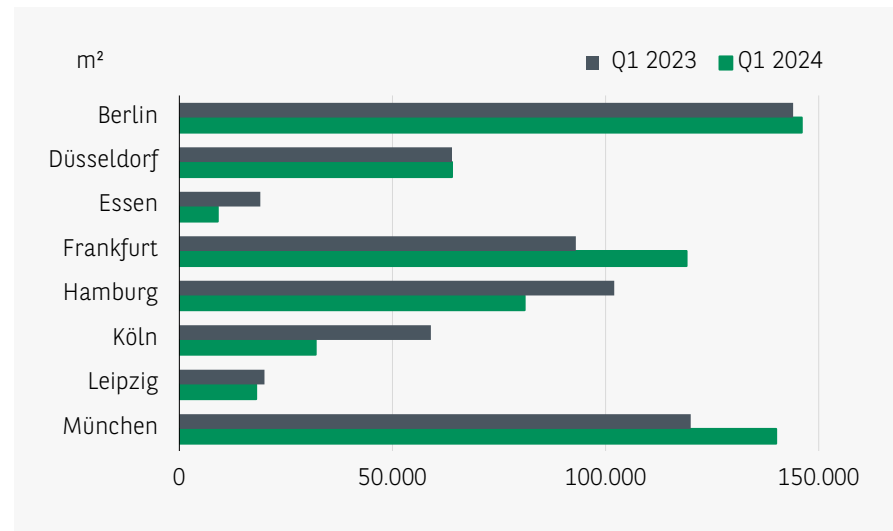
# REPORT BÜROMARKT

Q1 2024

## Gesamtflächenumsatz ausgewählter Bürostandorte\*



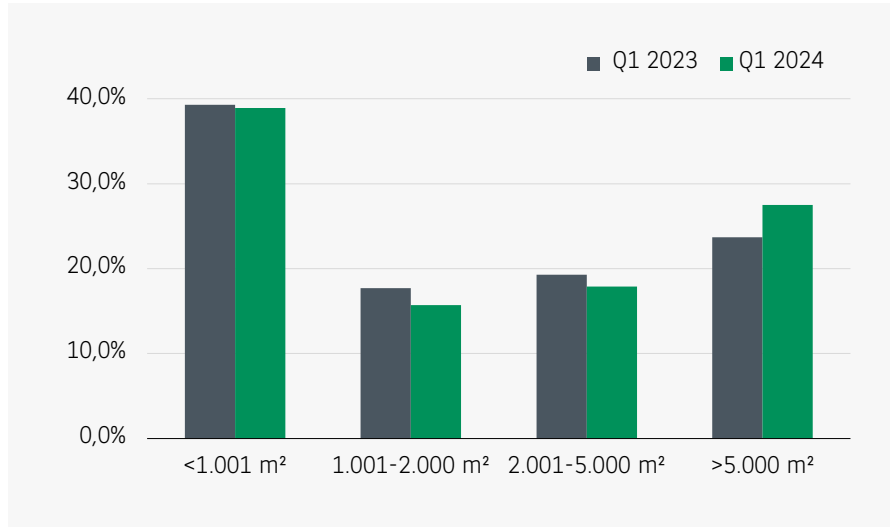
## Flächenumsätze Q1 2023 und Q1 2024



## STABILER UMSATZ TROTZ SCHWIERIGEM UMFELD; GROSSABSCHLÜSSE MACHEN DEN UNTERSCHIED

- Trotz der fortlaufenden konjunkturellen Schwäche kann für die deutschen Büromärkte in Q1 2024 ein Flächenumsatz von 609.000 m² und damit ein Ergebnis nahezu auf Vorjahresniveau registriert werden. Allerdings notiert der Flächenumsatz an den acht Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München erwartungsgemäß weiterhin deutlich unter dem 10-Jahresdurchschnitt (-22 %). Die Dynamik bei den Vertragsabschlüssen fällt in den einzelnen Märkten zu Jahresbeginn sehr unterschiedlich aus.
- Mit einem Flächenumsatz von 146.000 m² rangiert Berlin erneut an der Spitze der deutschen Bürohochburgen. Die Hauptstadt verzeichnet damit eine vergleichbare Marktdynamik wie im Vorjahreszeitraum, allerdings notiert das Ergebnis erneut unter dem 10-Jahresdurchschnitt (-20 %). Maßgebliche Umsatztreiber waren hierbei die Großabschlüsse über 5.000 m² (anteilig 51 %). Auch in München blieb der Flächenumsatz mit 140.000 m² um fast ein Fünftel hinter dem langjährigen Durchschnitt (-21 %), allerdings machten Großdeals auch hier den Unterschied im Jahresvergleich. Für Aufschwung haben zwei großflächigen Vertragsunterzeichnungen in Frankfurt gesorgt, darunter der rund 37.000 m² Abschluss der Europäischen Zentralbank (EZB). Sie waren der wesentliche Faktor für das auf 119.000 m² gestiegene Umsatzvolumen (+28 % ggü. Vorjahr).
- Die Bedeutung, die Großverträge jenseits der 10.000-m²-Marke beziehungsweise ihr Fehlen im aktuellen Marktumfeld haben, wird insbesondere am Beispiel Hamburgs ablesbar. Die Hansestadt reiht sich mit deutlichem Abstand auf Rang vier mit einem Flächenumsatz von nur 81.000 m² ein.

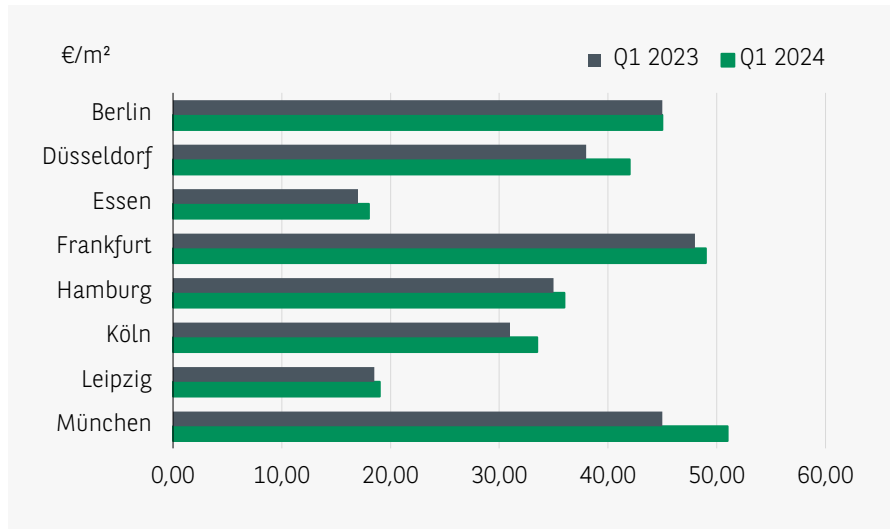
## Flächenumsatz nach Größenklassen



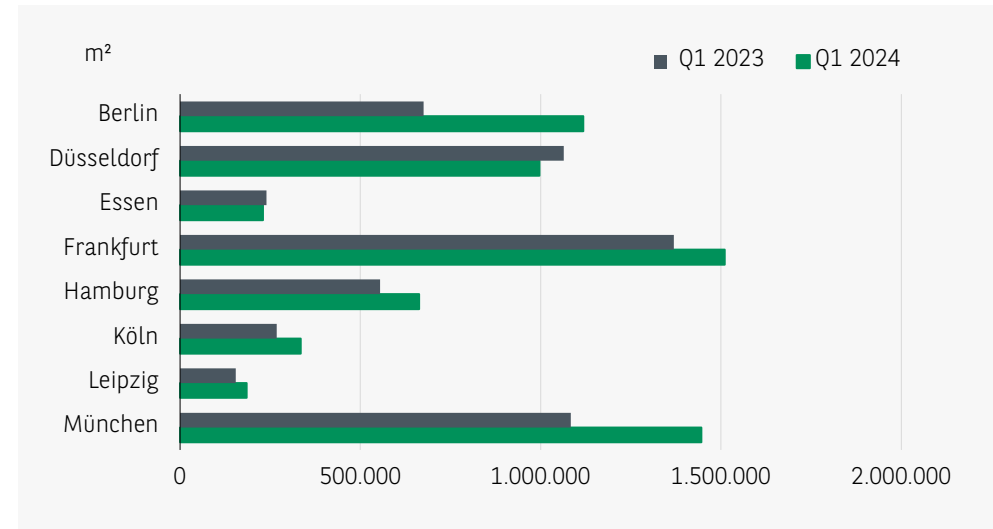
## LEERSTAND WEITER GESTIEGEN

- Der Trend steigender Leerstandsvolumina hat in Q1 2024 seine Fortsetzung gefunden. Aktuell beläuft sich der Leerstand in den Top-Märkten auf rund 6,5 Mio. m<sup>2</sup>. Trotz des spürbaren Anstiegs notieren die Leerstandsquoten weiterhin wesentlich unter den Höchstständen des vergangenen Zyklus. Dies gilt auch für Düsseldorf (10,1 %) und Frankfurt (9,7 %), wo aktuell die höchsten Leerstandsquoten registriert werden. In München liegt die Leerstandsquote jetzt bei 6,4 %, und in Berlin notiert sie aktuell bei 5,2 %. Unter der 5%-Marke bleiben weiterhin Leipzig (4,7 %), Hamburg (4,6 %) und Köln (4,1 %).
- Der Druck auf die Spitzenmieten ist trotz der aktuell insgesamt moderaten Flächenumsätze bei vorerst weiter steigenden Leerstandsvolumina ungebrochen hoch. Besonders bemerkenswert ist die Entwicklung der Spitzenmiete in München, die im ersten Quartal um 3 €/m<sup>2</sup> auf jetzt 52,00 €/m<sup>2</sup> gestiegen ist (+16 % ggü. Vorjahr). München ist damit Deutschlands teuerster Büromarkt vor Frankfurt und Berlin.

## Spitzenmieten Q1 2023 und Q1 2024



## Leerstand Q1 2023 und Q1 2024



## PERSPEKTIVEN

- Die Rahmenbedingungen für die deutschen Büromärkte bleiben vorerst herausfordernd. Besonders ins Gewicht dürfte dabei die anhaltend schwache konjunkturelle Entwicklung fallen. Aktuelle Wirtschaftsprognosen gehen von einem minimalen BIP-Wachstum in Deutschland im Jahr 2024 aus, bevor die Wirtschaft 2025 auf einen solideren Wachstumspfad einschwenken dürfte.
- Allerdings verdichten sich zum Ende des Winters die Zeichen, dass sich bei Unternehmen und Verbrauchern nach langen Monaten des ausgeprägten Pessimismus ganz langsam die Stimmung aufhellen könnte. So ist der ifo-Geschäftsklimaindex zum zweiten Mal in Folge gestiegen, und auch das Konsumklima der GfK erholt sich langsam.
- Die deutschen Büromärkte haben zum Jahresauftakt ihre grundsätzliche Stabilität einmal mehr unter Beweis gestellt. Sicherlich fehlt vielen Unternehmenslenkern aktuell noch Sicherheit und eine belastbare Wachstumsperspektive, um auch umfangreichere Büroflächenanmietungen vorzunehmen, aber insbesondere im kleinen und mittleren Flächensegment ist die Dynamik vor allem angesichts der noch schwachen konjunkturellen Lage durchaus bemerkenswert. Auf dieses Fundament können die Märkte bauen. Mit einer sich abzeichnenden Aufhellung der Grundstimmung und einer, wenn auch nur langsam, wieder Fahrt aufnehmenden deutschen Wirtschaft im Rücken, dürften auch Anmietungsentscheidungen wieder leichter fallen. Wohlwissend um die starke Korrelation zwischen BIP-Entwicklung und Büroflächenumsatz ist zu erwarten, dass sich die Flächenumsätze im weiteren Jahresverlauf in der Breite stabilisieren werden.

## Bedeutende Büromärkte Deutschland



## Kennzahlen Büromarkt Q1 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> )	
		Q1 2024	gesamt	modern	davon Erstbezug	Leerstandsrate	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10 = (4+9)</b>	<b>11</b>
Berlin	45,00	146.000	1.118.000	678.000	58.000	5,2%	745.000	542.000	1.660.000	3.616.000
Düsseldorf	42,00	64.000	997.000	375.000	29.000	10,1%	315.000	142.000	1.139.000	618.000
Essen	18,00	9.000	230.000	42.000	0	7,2%	50.000	12.000	242.000	175.000
Frankfurt	49,00	119.000	1.510.000	844.000	46.000	9,7%	618.000	408.000	1.918.000	431.000
Hamburg	36,00	81.000	663.000	172.000	20.000	4,6%	344.000	170.000	833.000	857.000
Köln	33,50	32.000	335.000	88.000	3.000	4,1%	170.000	75.000	410.000	426.000
Leipzig	19,00	18.000	185.000	86.000	23.000	4,7%	136.000	71.000	256.000	475.000
München	52,00	140.000	1.446.000	665.000	235.000	6,4%	678.000	309.000	1.755.000	3.008.000
<b>Gesamt</b>		<b>609.000</b>	<b>6.484.000</b>	<b>2.950.000</b>	<b>414.000</b>		<b>3.056.000</b>	<b>1.729.000</b>	<b>8.213.000</b>	<b>9.606.000</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, 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: 31.03.2024  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH Deutschland  
Bildnachweis: © Antoine Huot

# MEHR ▶ ERFAHREN