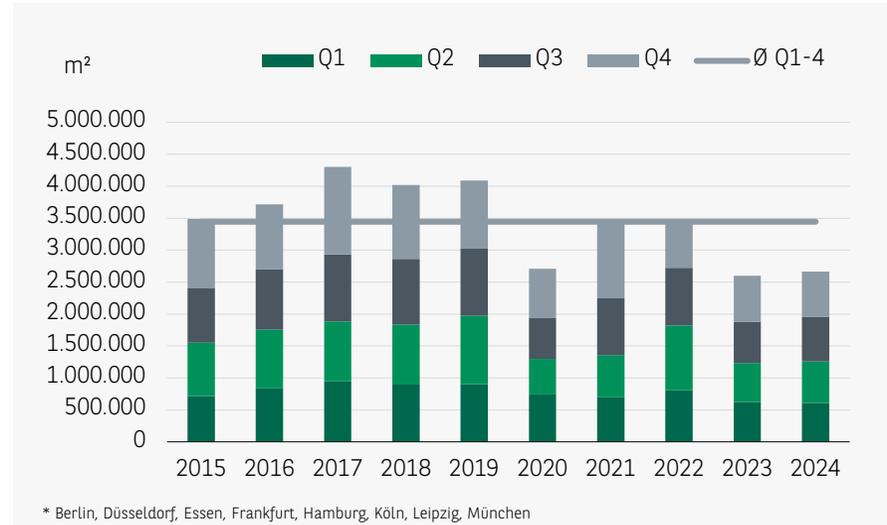


DEUTSCHLAND

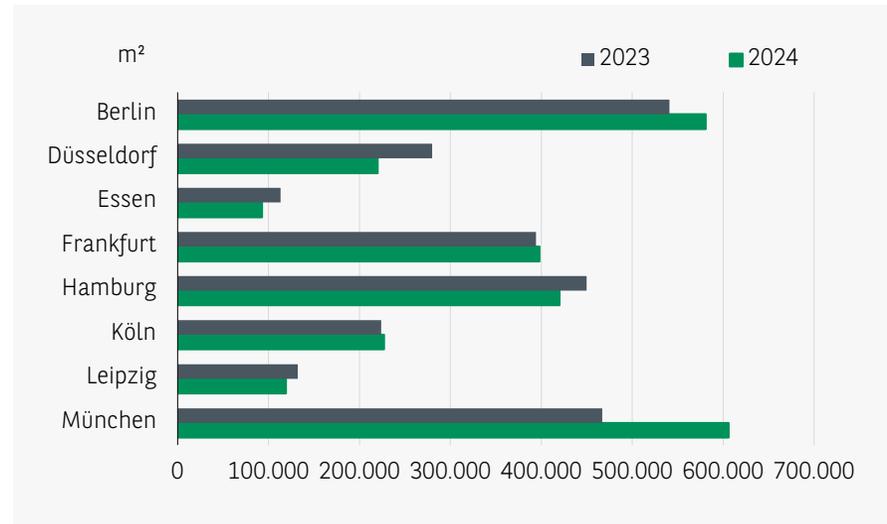
# REPORT BÜROMARKT

2024

## Gesamtflächenumsatz ausgewählter Bürostandorte\*



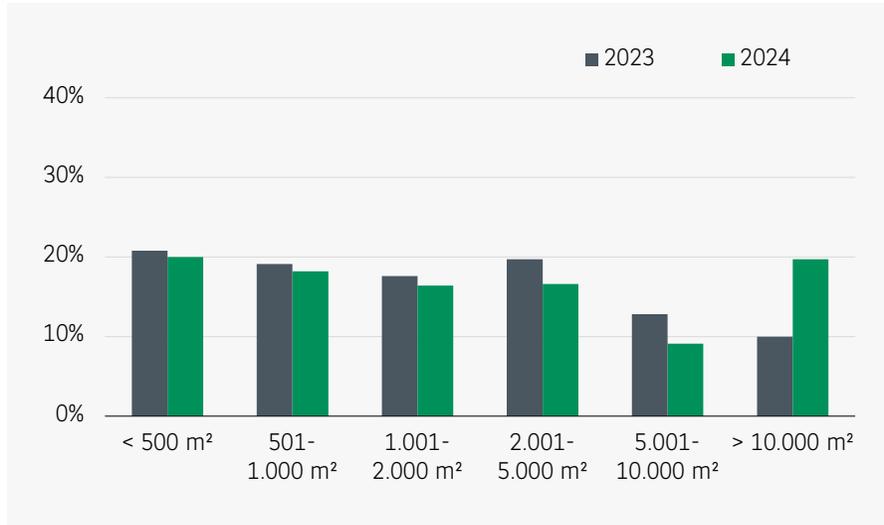
## Flächenumsätze 2023 und 2024



## TROTZ WIDRIGER RAHMENBEDINGUNGEN: BÜROFLÄCHENUMSATZ ÜBER VORJAHRESNIVEAU

- Die deutschen Büromärkte können sich der anhaltend schwachen konjunkturellen Entwicklung auch am Ende des Jahres 2024 über weite Strecken erfolgreich entziehen. Im Jahresverlauf ist der Büroflächenumsatz von Quartal zu Quartal gestiegen, sodass für Deutschlands Bürohochburgen Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München ein Gesamtjahresumsatz von 2,66 Mio. m² registriert wird. Damit notiert das Ergebnis gut 2 % über Vorjahresniveau, verfehlt aber den Langzeitdurchschnitt von 3,45 Mio. m² deutlich. Obwohl die Flächenumsätze in sämtlichen Bürohochburgen in der Gesamtjahresbetrachtung weiterhin unterdurchschnittlich ausfallen, bestätigt der Markt die seit Sommer zu beobachtenden Aufhol- und Stabilisierungstendenzen.
- Mit einem Flächenumsatz von 606.000 m² ist München nicht nur der umsatzstärkste Markt bundesweit, sondern auch der einzige Büromarkt, der die 600.000-m²-Marke überschritten hat. Damit notiert das Ergebnis zwar erneut unter dem Langzeitdurchschnitt, allerdings haben sehr stabile Quartalsumsätze mit insgesamt steigender Tendenz zu einem Plus von knapp 30 % gegenüber dem schwachen Vorjahr beigetragen. An keinem anderen Standort ist das Umsatzplus so deutlich. Neben höheren Flächenumsätzen im kleinen und mittleren Flächensegment haben Großabschlüsse im abgelaufenen Jahr in München den Unterschied gemacht. Auch der Berliner Markt hat seit dem Frühjahr sukzessiv steigende Quartalsumsätze registrieren können, sodass am Jahresende 2024 ein Ergebnis von 581.000 m² (+7 % ggü. Vorjahr) vermeldet werden kann. Mit deutlichem Abstand folgt Hamburg mit einem Flächenumsatz von 420.000 m² (-7 % ggü. Vorjahr).

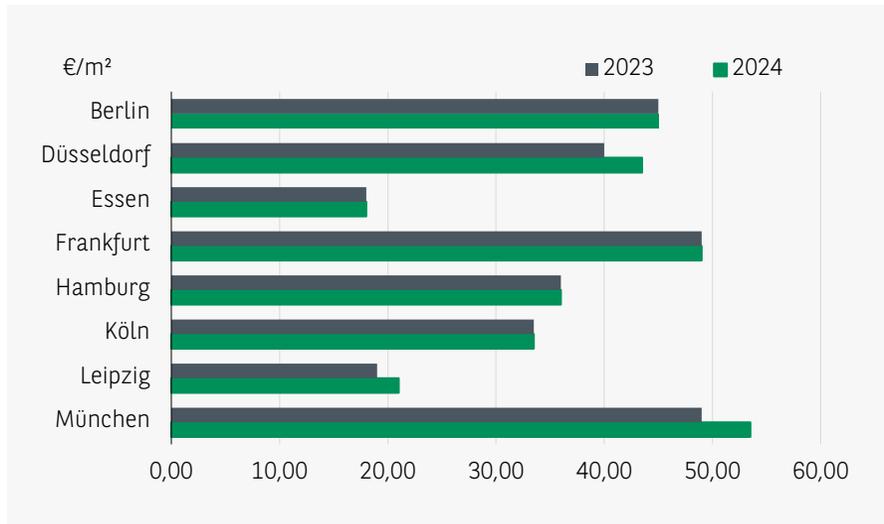
## Flächenumsatz nach Größenklassen



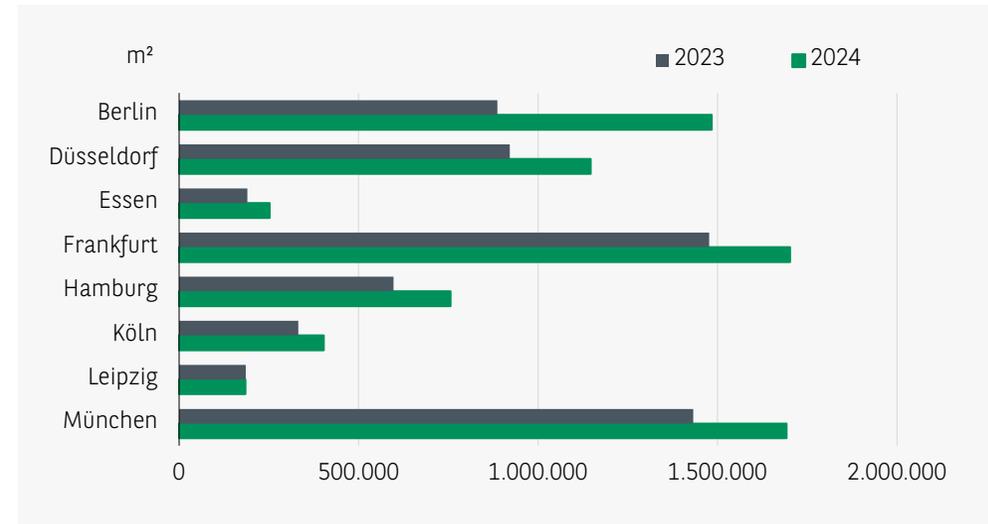
## LEERSTAND STEIGT AUF 7,6 MIO. M²

- Am Jahresende ist das Leerstandsvolumen nach einer kurzen Phase der Stagnation auf aktuell 7,6 Mio. m² gestiegen. Damit notiert der Leerstand in den Bürohochburgen rund 27 % über dem Vorjahreswert, allerdings bewegt er sich weiterhin deutlich unter dem Niveau früherer Marktphasen (bundesweit 2024; 7,6 %; 2004: 10,5 %). Das Tempo des Leerstandsanstiegs fällt in den vergangenen Monaten im Großteil der analysierten Märkte moderat aus, was darauf hindeutet, dass sich der Leerstand weiter seinem zyklischen Hoch genähert haben dürfte. Im Bundesvergleich werden die höchsten Leerstandsquoten aktuell in Düsseldorf (11,5 %) und Frankfurt (10,9 %) registriert. Mit Abstand folgen Essen (7,9 %), München (7,4 %), Berlin (6,9 %), Hamburg (5,2 %), Köln (4,9 %) und Leipzig (4,6 %).
- Aufgrund der ungebrochen starken Nachfrage nach Premiumflächen in den Top-Lagen, bei in diesem Segment rückläufigen Flächenangebot, stehen die Spitzenmieten weiterhin unter Aufwärtsdruck. Teuerster Markt bleibt München mit 53,50 €/m² (+9 % ggü. Vorjahr).

## Spitzenmieten 2023 und 2024



## Leerstand 2023 und 2024



## PERSPEKTIVEN

- Die deutschen Büromärkte beenden das herausfordernde Jahr 2024 mit einer insgesamt robusten Vermietungsleistung, die trotz des fehlenden wirtschaftlichen Rückenwinds über Vorjahresniveau notiert. Zum Jahreswechsel deutet wenig darauf hin, dass sich die Rahmenbedingungen in den kommenden Monaten nachhaltig aufhellen werden, denn die weitere wirtschaftliche wie auch politische Entwicklung – national wie international – bleibt vorerst mit Fragezeichen behaftet.
- Gleichwohl stehen die Zeichen gut, dass im weiteren Jahresverlauf 2025 und insbesondere in der zweiten Jahreshälfte mit mehr Sicherheit und Zuversicht in der deutschen Wirtschaft und dann auch auf den deutschen Büromärkten agiert werden kann. So dürfte die zu wählende neue Bundesregierung für mehr Planungssicherheit und konjunkturellen Rückenwind sorgen und auch zum aktuellen Zeitpunkt nicht auszuschließende Störfeuer der US-Administration dürften bis dahin besser einzuschätzen sein. Weiterhin dürfte die Inflation auf dem erreichten niedrigen Niveau verharren und die Notenbanken an ihrem eingeschlagenen Kurs sinkender Leitzinsen festhalten. In Konsequenz sollten sich Finanzierungsbedingungen verbessern, was Unternehmen die Investition in Zukunft wesentlich erleichtern sollte. Parallel sollte die Konsumlaune wieder steigen – getragen von niedriger Inflation und steigenden Löhnen. Beides sind wesentliche Faktoren, die helfen sollten, den Wirtschaftsmotor wieder in Schwung zu bringen.
- Vor diesem Hintergrund ist in den kommenden Monaten von einem sehr moderat steigendem Umsatzvolumen auf ein insgesamt nachhaltiges Niveau auszugehen, wobei kurzfristig positive Akzente immer wieder von Großabschlüssen gesetzt werden dürften. Einen Flächenumsatz leicht über Vorjahresniveau stellt aktuell das wahrscheinlichste Szenario dar. Die Spitzen- und Durchschnittsmieten dürften weiter nach oben tendieren, während der Leerstand sein zyklisches Hoch durchschreiten sollte.

## Bedeutende Büromärkte Deutschland



## Kennzahlen Büromarkt 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> )	
		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	581.000	1.484.000	912.000	66.000	6,9%	763.000	630.000	2.114.000	3.617.000
Düsseldorf	43,50	220.000	1.147.000	454.000	64.000	11,5%	282.000	176.000	1.323.000	572.000
Essen	18,00	93.000	252.000	38.000	1.000	7,9%	33.000	4.000	256.000	176.000
Frankfurt	49,00	398.000	1.702.000	960.000	61.000	10,9%	372.000	259.000	1.961.000	371.000
Hamburg	36,00	420.000	756.000	206.000	26.000	5,2%	274.000	146.000	902.000	893.000
Köln	33,50	227.000	403.000	103.000	3.000	4,9%	161.000	57.000	460.000	407.000
Leipzig	21,00	119.000	185.000	67.000	16.000	4,6%	106.000	49.000	234.000	376.000
München	53,50	606.000	1.692.000	831.000	274.000	7,4%	501.000	238.000	1.930.000	2.858.000
<b>Gesamt</b>		<b>2.664.000</b>	<b>7.621.000</b>	<b>3.571.000</b>	<b>511.000</b>		<b>2.492.000</b>	<b>1.559.000</b>	<b>9.180.000</b>	<b>9.270.000</b>

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

\*\* Die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Kennzahlentabelle 2024](#)

## 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: 31.12.2024  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH Deutschland  
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ►  
ERFAHREN