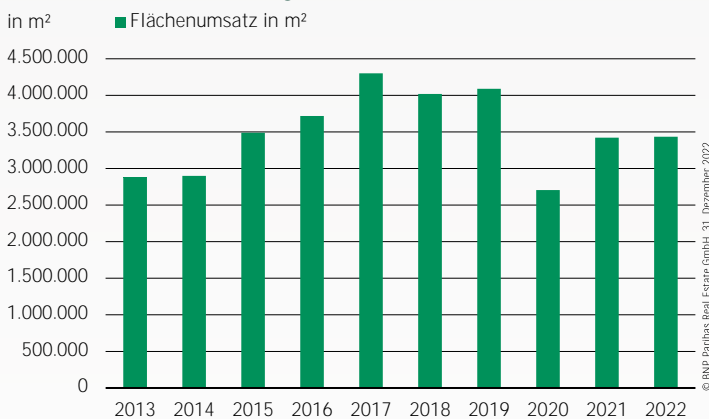




At a Glance **Q4 2022**

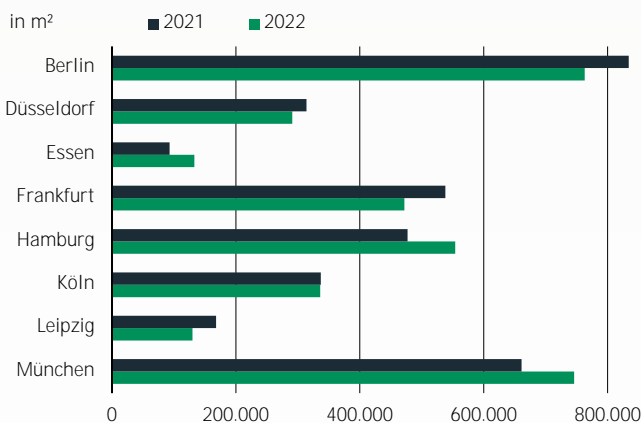
# BÜROMARKT DEUTSCHLAND

## Gesamtflächenumsatz ausgewählter Bürostandorte\*

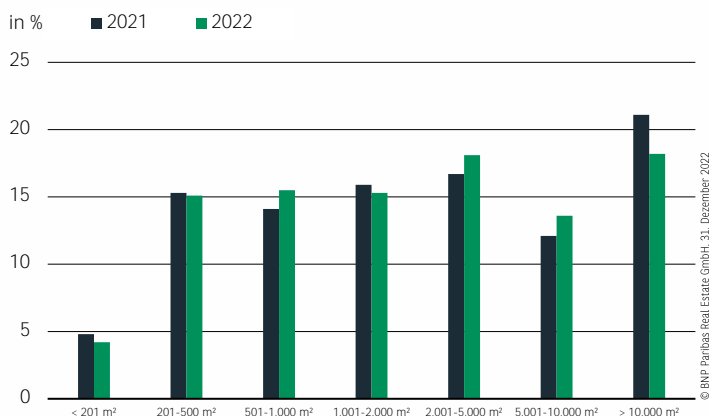


\* Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München

## Flächenumsatz 2021 und 2022



## Flächenumsatz nach Größenklassen



## FLÄCHENUMSATZ AUF VORJAHRESNIVEAU

Die deutschen Büromärkte haben sich in einem schwierigen Umfeld im Jahr 2022 überzeugend behauptet. Der Flächenumsatz in den acht Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München beläuft sich zum Jahresende auf gut 3,4 Mio. m<sup>2</sup>. Damit wurde das Vorjahresergebnis (ebenfalls 3,4 Mio. m<sup>2</sup>) eingestellt und gleichzeitig liegt das Resultat auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts. Zum Jahresende haben sich aber auch die Büromärkte dem Einfluss der sich deutlich abkühlenden konjunkturellen Entwicklung nicht entziehen können. Mit Ausnahme von Düsseldorf, wo sich das Anmietungs-geschehen zum Jahresende noch einmal deutlich beschleunigte, mussten alle großen Standorte zum Teil spürbare Rückgänge bei den Flächenumsätzen im Vergleich zum Vorquartal registrieren.

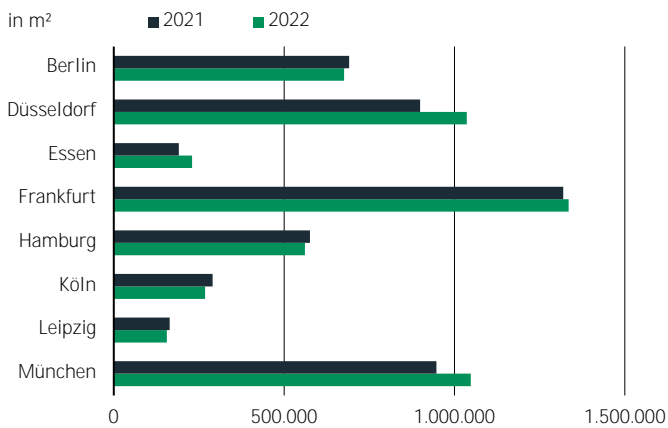
## FLÄCHENUMSÄTZE ZUMEIST ÜBERDURCHSCHNITTLICH

Das Feld der großen Büromärkte führt zum vierten Mal in Folge die Bundeshauptstadt Berlin mit einem Flächenumsatz von 773.000 m<sup>2</sup> an. Zwar wurde das sehr gute Vorjahresergebnis damit um 7 % verfehlt, allerdings bewegt sich der Markt im langjährigen Mittel (779.000 m<sup>2</sup>). Auf Rang zwei ordnet sich München mit einem Vermietungsvolumen von 746.000 m<sup>2</sup> ein, womit eine Punktlandung auf den langjährigen Durchschnitt gelungen ist. Auch den Hamburger Markt hat eine große Marktdynamik getragen. Zum Jahresende steht ein sehr starkes Ergebnis von 554.000 m<sup>2</sup> zu Buche (+16 % ggü. Vorjahr). Frankfurt hat mit einem Flächenumsatz von 472.000 m<sup>2</sup> das Vorjahresergebnis um 12 % und den 10-Jahresdurchschnitt um 13 % verfehlt. Die Banken- und Finanzmetropole hat allerdings über das Jahr hinweg eine insgesamt große Konstanz gezeigt, und obwohl sich seit einigen Monaten die Zeichen einer vermutlich schwachen Rezession mehren, hat das Anmietungs-geschehen im vierten Quartal mit 110.000 m<sup>2</sup> kaum an Tempo verloren (-8 % gegenüber Q3).

## WEITERHIN HOHE DYNAMIK IM MITTLEREN MARKTSEGMENT

Die Analyse des Flächenumsatzes nach Größenklassen zeigt einmal mehr die aktuell große Dynamik im mittleren Marktsegment. Während im kleinteiligen Segment unter 200 m<sup>2</sup> ein Rückgang von 12 % zum Vorjahr registriert werden kann, wird für viele andere Größenklassen eine Steigerung erfasst. Der größte prozentuale Zuwachs wurde hierbei für Abschlüsse zwischen 5.000 und 10.000 m<sup>2</sup> (+13 % ggü. Vorjahr) und 2.000 bis 5.000 m<sup>2</sup> (+9 % ggü. Vorjahr) registriert. Der Anteil des Umsatzes in der Größenkategorie über 10.000 m<sup>2</sup> ist allerdings um knapp 13 % zum Vorjahr gesunken, dennoch wird hier 2022 der meiste Umsatz generiert.

### Leerstand 2021 und 2022



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

### LEERSTAND IM DURCHSCHNITT GESTIEGEN

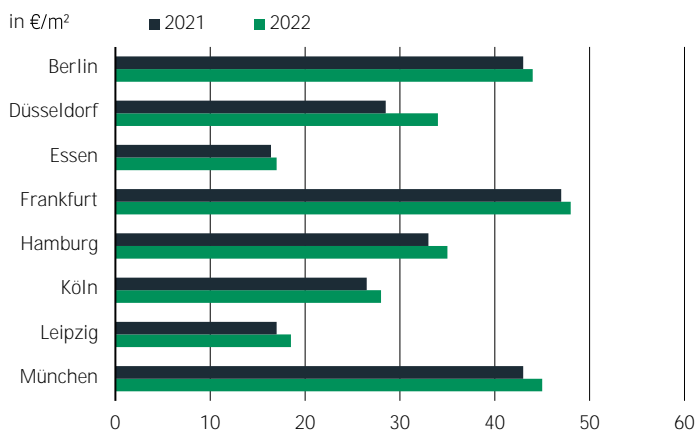
Aktuell beläuft sich das Leerstandsvolumen an den acht großen Bürostandorten auf insgesamt 5,3 Mio. m² (+5 % ggü. Vorjahr). Die Leerstandsentwicklung präsentiert sich in den großen Bürohochburgen allerdings heterogen. Unter der Fluktuationsreserve von 5 % notiert die Leerstandsquote in Berlin (3,2 %), Hamburg (3,9 %), Köln (3,3 %), Leipzig (4,0 %) und München (4,7 %). In Frankfurt liegt sie weiterhin mit 8,5 %. Für Essen und Düsseldorf sind Anstiege auf 7,3 % bzw. 10,6 % zu verzeichnen.

### MIETEN ALLERORTS GESTIEGEN

Über alle Standorte hinweg können für 2022 steigende Spitzen- und Durchschnittsmieten vermeldet werden. Frankfurt führt weiterhin das Feld der Top-Standorte mit 48,00 €/m² in der Spitze an. Eine Ausnahmestellung nimmt Düsseldorf ein. Getrieben durch eine ganz besondere Faktorenkombination vollzieht die Mietpreisentwicklung im absoluten Top-Segment eine im Düsseldorfer Markt nicht gesehene Steigerung von 33 %, sodass vereinzelt bereits Ende des vierten Quartals zu einem Mietpreis von 38,00 € erfolgreich vermietet wurde. Die nach „gif“ berechnete realisierte Spitzenmiete notiert aktuell noch bei 34,00 €/m².

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

### Höchstmieten 2021 und 2022



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

### PERSPEKTIVEN

Der Blick ist verhalten optimistisch auf das Jahr 2023. Die deutsche Wirtschaft und auch die deutschen Büromärkte haben in den Corona-Jahren 2020/21 wie auch im schwierigen Jahr 2022 in bemerkenswerter Weise ihre Resilienz unter Beweis gestellt. Im Windschatten der zu erwartenden konjunkturellen Belebung wird im Jahresverlauf eine deutliche Steigerung der Marktdynamik mit weiter anziehenden Mietniveaus erwartet. Bereits zum Halbjahr sollte deutlich werden, mit welcher Geschwindigkeit die einzelnen Büromärkte auf ihr Langzeitniveau zurückkehren können.

### Büromarkt-Kennzahlen 2022

	Höchstmiete* (€/m²)	Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)				Leerstands- quote	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	44,00	773.000	676.000	386.000	119.000	3,2%	1.491.000	985.000	1.661.000	3.494.000	
Düsseldorf	34,00	291.000	1.036.000	282.000	35.000	10,6%	343.000	226.000	1.262.000	954.000	
Essen	17,00	133.000	230.000	36.000	0	7,3%	32.000	9.000	239.000	157.000	
Frankfurt	48,00	472.000	1.335.000	670.000	55.000	8,5%	675.000	482.000	1.817.000	1.063.000	
Hamburg	35,00	554.000	561.000	106.000	28.000	3,9%	274.000	105.000	666.000	932.000	
Köln	28,00	336.000	268.000	80.000	0	3,3%	238.000	82.000	350.000	333.000	
Leipzig	18,50	130.000	156.000	43.000	1.000	4,0%	165.000	65.000	221.000	445.000	
München	45,00	746.000	1.048.000	416.000	121.000	4,7%	958.000	380.000	1.428.000	2.772.000	
<b>Total</b>		<b>3.435.000</b>	<b>5.310.000</b>	<b>2.019.000</b>	<b>359.000</b>	<b>5,4%</b>	<b>4.176.000</b>	<b>2.334.000</b>	<b>7.644.000</b>	<b>10.150.000</b>	

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

\*\* Die Büromarktzonenkarten und die ausführlichen Kennzahlentabellen auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Büromarktzonenkarte und Kennzahlentabelle 2022](#)

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.