



Büroleerstand in den Top 7 steigt bis 2026

- Leerstandsquote wächst auf knapp acht Prozent
- Einbruch der Bautätigkeit ab 2025 sowie zunehmende Anzahl an Umnutzungen bremsen die Entwicklung mittelfristig ab
- Polarisierung innerhalb der Märkte hält an: die Bedeutung von Lage- und Objektqualität für Mietpreisentwicklung steigt

Frankfurt am Main, 08. März 2024 – Das anhaltend schwache konjunkturelle Umfeld hinterlässt Spuren auf dem deutschen Büovermietungsmarkt. Bereits im letzten Jahr waren mit einem Flächenumsatz von rund 2,6 Mio. Quadratmetern in den deutschen Top 7 Standorten deutliche Bremspuren zu erkennen und für 2024 rechnet Colliers nur mit einer schwachen Dynamik und einem Flächenumsatz von 2,2 bis 2,7 Mio. Quadratmetern. Neben dem konjunkturellen Gegenwind bremsst die anhaltende Neuorganisation von Arbeitsmodellen und die damit verbundene Neuausrichtung von Bürokonzepten die Flächennachfrage insbesondere bei Großnutzern.

Auf der Angebotsseite kommt nach 1,9 Mio. Quadratmetern im Jahr 2023 auch 2024 mit 2,0 Mio. Quadratmetern ein großes Volumen an Neubaufächen auf den Markt. Erst ab 2025 wird sich die Neubauentwicklung verlangsamen. In der Folge wird die Leerstandsquote in den Top 7 Standorten bis ins Jahr 2026 auf 7,9 Prozent steigen und dort ihren Höhepunkt erreichen. In absoluten Zahlen entspricht dies einem weiteren Anstieg der leerstehenden Bürofläche um rund 2 Mio. Quadratmetern gegenüber Ende 2023, von rund 5,8 Mio. auf rund 7,8 Mio. Quadratmeter.

In den einzelnen Top 7 Standorten zeigt sich eine heterogene Entwicklung. In Köln bleiben die Leerstände aufgrund der geringen Bautätigkeit im Prognosezeitraum auf einem niedrigen Niveau von 4,2 Prozent. In Frankfurt (10,3 Prozent) und München (7,8 Prozent) ist bereits für 2024 mit einem Höhepunkt der Leerstandsentwicklung und leichten Rückgängen in den Folgejahren zu rechnen. In Düsseldorf wird der Höhepunkt ein Jahr später 2025 bei 9,4 Prozent erreicht, Neben Köln erreicht auch Hamburg (6,2 Prozent) im Jahr 2026 seinen Höchststand. In Berlin (8,7 Prozent) und Stuttgart



(8,0 Prozent) setzt sich der Leerstandsanstieg bis ins Jahr 2027 fort, wobei auch hier die Geschwindigkeit ab 2025 spürbar abnimmt.

Mittelfristig Angebotsverknappung in Teilbereichen trotz Leerstandsanstieg

Cem Ergüney, Head of Office Letting bei Colliers in Deutschland, kommentiert: „Die aktuelle nachfrageseitige Schwächephase auf dem Bürovermietungsmarkt trifft auf den Höhepunkt der Bautätigkeit im aktuellen Zyklus. Die prognostizierte Fortsetzung der Leerstandsanstiege, die wir bereits seit 2020 beobachten konnten, ist die direkte Folge dieser Entwicklung. Mittelfristig erwarten wir jedoch aufgrund des bereits heute absehbaren Einbruchs der Bautätigkeit insbesondere bei modernen Büroflächen in gefragten Lagen eine Verknappung des Flächenangebots. Trotz steigender Leerstandsquote sind somit in diesen Teilbereichen weiterhin steigende Mieten anzunehmen.“

Polarisierung setzt sich fort: Lage- und Objektqualität im Fokus

Neben dem Einbruch der Bautätigkeit ab 2025 werden auch die Veralterungsrisiken von Büroimmobilien einen Effekt auf das Flächenangebot haben. Die Polarisierung der Nachfrage wird für viele Objekte Herausforderungen bei der wirtschaftlichen Positionierung schaffen, die durch die ESG-Anforderungen von Mietern und Investoren verschärft werden.

Andreas Trumpp, Head of Market Intelligence & Foresight bei Colliers in Deutschland ergänzt: „In unserer Analyse der Obsoleszenzrisiken von Büroimmobilien in den Top 7 Standorten sind wir 2023 zu dem Ergebnis gekommen, dass bis zu 69 Prozent des Flächenbestands in diesen Standorten von einer Veralterung bedroht sind und zu „Stranded Assets“ werden könnten. Für viele dieser Flächen stellt sich die Frage einer wirtschaftlichen Weiternutzung und damit auch die Prüfung einer Umnutzung oder einer umfassenden Revitalisierung. Diese Entwicklung kann zu einem Anstieg der Bestandabgänge führen, der über unseren aktuellen Prognosewerten liegt und damit den Leerstandsanstieg bremst.“

Medienkontakt:
RUECKERCONSULT GmbH
Sara Singbartl
M +49 151 276 165 63
colliers@rueckerconsult.de
www.rueckerconsult.de

Feldfunktion geändert

Feldfunktion geändert

Pressemitteilung



Weitere Informationen zur Colliers International Deutschland GmbH:

Die Immobilienberater:innen von Colliers sind an den Standorten in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, und Stuttgart vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Beratung zu An- und Verkauf sowie Vermietung von Gewerbeimmobilien der Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel, Industrie & Logistik, zum An- und Verkauf von Grundstücken, zum An- und Verkauf von Wohnimmobilien in Form von Wohn- und Geschäftshäusern und Residential Capital Markets ebenso wie zum An- und Verkauf von Land- und Forstimmobilien. Der Bereich Occupier Services bietet die strategische Beratung von Unternehmen in allen Immobilienfragen. Hinzu kommen Serviceleistungen wie Immobilienbewertung und Finanzierungsberatung. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI) mit rund 19.000 Expert:innen in 66 Ländern tätig. Mehr hier: www.colliers.de