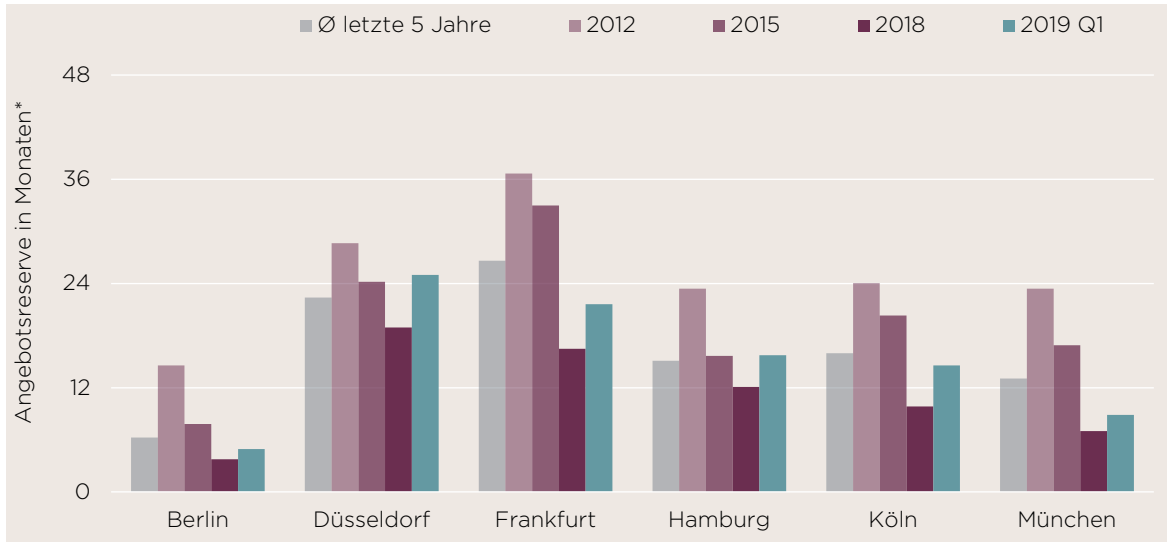


Top-6 Büromärkte



Abb. 1: Angebotsreserve in den Top-6-Büromärkten



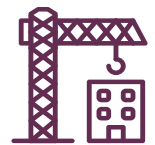
Quelle Savills / * Relation aus Angebot (= aktueller Leerstand) und Nachfrage (= durchschnittlicher Flächenumsatz letzte 3 Jahre)

Ausgewählte Kennzahlen im Fokus



2,5 %

Anbieter von Flexible Workspaces haben im ersten Quartal 2019 rund 21.000 m² Bürofläche in den Top-6-Märkten angemietet. Dies entspricht einem Anteil von 2,5 % am gesamten Flächenumsatz (Anteil 2018: 4,2 %).



790.000 m²

Im kommenden Jahr beträgt der erwartete Büroflächenneuzugang in Berlin knapp 790.000 m². Das letzte Mal als der Berliner Büromarkt um mehr als 700.000 m² Bürofläche wuchs war im Jahr 1997.

Angebot knapp, aber Pipeline wächst

Der sich eintrübende konjunkturelle Ausblick hatte im ersten Quartal 2019 keine spürbaren Auswirkungen auf die Entwicklung an den deutschen Büromärkten: eine gewohnt hohe Nachfrage trifft auf ein geringes Angebot. Entsprechend sind die Top-6-Büromärkte weiterhin durch sinkende Leerstandsquoten und steigende Spitzenmieten geprägt (Tab. 1). Dies stellt sich eindrucksvoll in Hamburg und Köln dar. In diesen beiden Städten übertraf der Flächenumsatz bei niedrigen Leerstandsquoten von 4,2 % und 3,6 % das Vorjahresquartal deutlich um fast 24 % und 36 %. Entsprechend reagierten auch die Spitzenmieten und schnellten um 3,9 % und 8,3 % gegenüber dem Vorquartal nach oben. In Düsseldorf stieg zwar ebenfalls der

Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahresquartal um 33 %, jedoch gibt es hier mit einem Leerstand von 6,8 % noch mehr Ausweichflächen für die Mieter, so dass dort die Spitzenmiete gegenüber dem vierten Quartal 2018 stabil blieb.

Dieses Bild wird sich auch im weiteren Jahresverlauf nicht sichtlich verändern. Zwar steigt das Flächenfertigstellungsvolumen der Top 6 dieses Jahr mit 1,2 Mio. m² auf den höchsten Wert seit 2010. Jedoch sind die Flächen in jedem Standort bereits zu mindestens zwei Drittel vorvermietet. Berlin erfährt den größten Flächenzuwachs mit einer Verdoppelung gegenüber dem 10-Jahres-Durchschnitt auf über 400.000 m². Darüber hinaus wird

Tab. 1: Büromarktkennziffern im Überblick

	Büroflächenumsatz (m ²)				Leerstandsrate (%)		Spitzenmiete (EUR/m ²)		Durchschnittsmiete (EUR/m ²)	
	Q1 19	ggü. Q1 18	Q2 18-Q1 19	ggü. Q1 18-Q4 18	Q1 19	ggü. Q4 18	Q1 19	ggü. Q4 18	Q1 19	ggü. Q4 18
Berlin	254.800	- 1,1 %	906.200	- 0,3 %	1,5	+/- 0 Bp.	36,10	+ 0,8 %	23,30	+ 5,9 %
Düsseldorf	88.000	+ 33,3 %	354.000	+ 6,6 %	6,8	- 10 Bp.	27,50	+/- 0 %	16,00	+/- 0 %
Frankfurt	85.000	- 37,0 %	568.000	- 8,1 %	6,8	- 20 Bp.	40,50	+/- 0 %	20,00	+ 2,6 %
Hamburg	132.000	+ 23,7 %	620.600	+ 4,2 %	4,2	- 20 Bp.	26,50	+ 3,9 %	15,40	+/- 0 %
Köln	83.400	+ 35,5 %	328.800	+ 7,1 %	3,6	- 30 Bp.	24,90	+ 8,3 %	15,00	+ 0,7 %
München	181.700	- 17,0 %	945.500	- 3,8 %	2,2	- 20 Bp.	36,50	+/- 0 %	18,90	+ 2,2 %
Top 6	824.900	- 2,5 %	3.723.100	- 0,6 %	3,6	- 10 Bp.	32,00	+ 1,7 %	18,10	+ 2,2 %

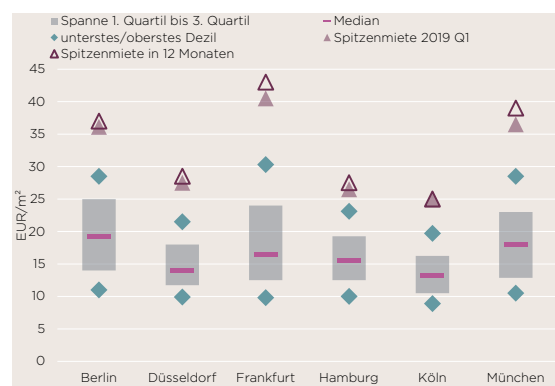
dieser in den Folgejahren noch weiter auf 790.000 m² in 2020 und 640.000 m² in 2021 ansteigen. Aufgrund der geringen Leerstandsquote von mittlerweile nur noch 1,5 % und einem Vorvermietungsstand in 2019 von 70 % wird das den engen Berliner Büromarkt nur marginal entlasten können. Beispielsweise sind von den ca. 1.8 Mio. m², die bis 2021 am Berliner Büromarkt fertiggestellt werden bereits mehr als 50 % vorvermietet. In Summe der Top-6-Märkte beträgt das Fertigstellungsvolumen rund 2,0 Mio. m² in 2020 und 1,6 Mio. m² in 2021 (Abb. 3).

Bis dahin ist das geringe Flächenangebot für Unternehmen zunehmend ein Wachstumshemmnis. Die Angebotsreserve befindet sich in allen Märkten auf einem Tiefstwert im aktuellen Zyklus (Abb. 1). Die Spannweite reicht von 3,8 Monaten in Berlin bis 18,4 Monaten in Düsseldorf. Das bedeutet, dass der aktuelle Leerstand in Berlin bei gleichbleibendem Flächenumsatz und ohne neues Büroflächenangebot in weniger als vier Monaten komplett vermietet wäre. Auch wenn dies nur eine theoretische Kennziffer ist, so wird doch klar, wie schwierig die Flächensuche für Unternehmen ist. Auf der Suche nach Flächen bleibt diesen oft nur die Möglichkeit ihre Büroflächen effizienter zu nutzen oder Teile ihrer Teams in alternative Standorte auszulagern. Hierbei gewinnt auch das Angebot

von Flexible Workspaces immer mehr an Bedeutung. Ein Ausweichen in Randlagen ist für viele Unternehmen keine Alternative, da eine gute innerstädtische Lage im Wettbewerb um neue Mitarbeiter unverzichtbar ist. Gleichwohl profitieren aufstrebende Bürolagen, die sich insbesondere durch eine gute infrastrukturelle Anbindung an die Innenstadt auszeichnen und über ausreichend Nahversorgungsmöglichkeiten verfügen. In Berlin zählt dazu das Süd- und Ostkreuz, in München das Werksviertel in der City Ost oder Sendling in der City Süd und in Frankfurt die Teilmärkte Niederrad und Eschborn.

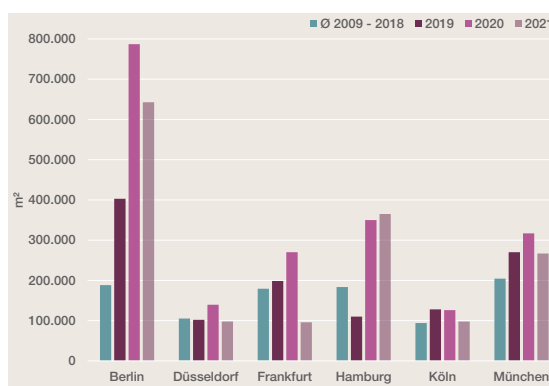
In den kommenden zwölf Monaten dürfte sich die Entwicklung der Top-6-Büromärkte unverändert fortsetzen. Der Flächenumsatz bleibt trotz des sich eintrübenden konjunkturellen Ausblicks robust und in etwa auf dem Vorjahresniveau. In Summe der sechs Märkte beträgt das prognostizierte Wachstum an Bürobeschäftigten knapp 40.000 (Tab. 2). Die Spitzenmieten werden weiter zulegen, mit den stärksten Wachstumsraten in München und Frankfurt. Hier ist von mehr als 6 % Wachstum in den nächsten zwölf Monaten auszugehen (Abb. 2). Auch wenn zunehmend mehr Fläche fertiggestellt wird, werden die Leerstandsquoten in allen Märkten vorerst weiter sinken.

Abb. 2: Mietniveau



Quelle Savills / Hinweise: 1./3. Quartil - 25 % aller Mietabschlüsse erfolgten zu Mieten unter/über diesem Wert; unterstes/oberstes Dezil - 10% aller Mietabschlüsse unter/über diesem Wert

Abb. 3: Pipeline



Quelle Savills, gif e.V.

Tab. 2: Entwicklung Büromarktkennziffern und Nachfrageindikatoren der nächsten 12 Monate

	Spitzenmiete	Leerstandsrate	Büroflächenbestand	BIP-Wachstum	Bürobeschäftigte
Berlin	+ 2,5 %	- 20 Bp.	+ 1,5 %	+ 2,0 %	+ 13.800
Düsseldorf	+ 3,6 %	- 50 Bp.	+ 0,8 %	+ 1,6 %	+ 3.200
Frankfurt	+ 6,2 %	- 80 Bp.	+ 1,1 %	+ 1,8 %	+ 3.600
Hamburg	+ 3,8 %	- 50 Bp.	+ 0,3 %	+ 1,6 %	+ 5.200
Köln	+ 0,4 %	- 40 Bp.	+ 1,2 %	+ 1,5 %	+ 4.300
München	+ 6,8 %	- 54 Bp.	+ 0,7 %	+ 2,1 %	+ 9.100
Top 6	+ 4,2 %	- 50 Bp.	+ 0,9 %	+ 1,8 %	+ 39.200

Quelle Savills, Oxford Economics / Hinweis: Bürobeschäftigte = nur Branchen, bei denen von einem Bürobeschäftigtenanteil von über 50 % ausgegangen werden kann

Savills Team

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an

Panajotis Aspiotis
Managing Director/Head of Agency Germany
+49 (0) 211 22 962 220
paspiotis@savills.de

Fabian Sperber
Associate
Research Germany
+49 (0)30 726 165 139
fsperber@savills.de

Savills ist eines der führenden, weltweit tätigen Immobiliendienstleistungsunternehmen mit Hauptsitz und Börsennotierung in London. Das Unternehmen wurde 1855 gegründet und blickt auf eine lange Geschichte mit überwältigendem Wachstum zurück. Savills setzt Trends statt ihnen zu folgen und verfügt heute über mehr als 600 Büros und Partner in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen-Raum sowie dem Nahen Osten mit über 35.000 Mitarbeitern. In Deutschland ist Savills mit rund 200 Mitarbeitern in sieben Büros an den wichtigsten Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart präsent. Diese Publikation dient allein informativen Zwecken. Wir übernehmen keine Haftung für Verluste, Kosten oder sonstige Schäden, die aus der Verwendung der veröffentlichten Informationen resultieren. Die Informationen beruhen auf Quellen, die von uns als verlässlich eingestuft wurden, wir können jedoch nicht dafür garantieren, dass diese Informationen korrekt oder vollständig sind. Eine Vervielfältigung dieser Publikation oder von Teilen davon bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch Savills. © Savills April 2019

