

Marktüberblick

Top-6-Büromärkte

Deutschland

Q4 2018



Der Markt im Überblick

Angebot noch knapper – Mieten immer höher – Entspannung frühestens ab 2020

■ In den Top-6-Bürovermietungsmärkten standen Ende 2018 in Summe 3,15 Mio. m² Bürofläche leer und damit in etwa so viel wie im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre vermietet wurden (Abb. 5). Die Leerstandsquote lag Ende 2018 bei 3,7 % und damit 20 Basispunkte niedriger als im Vorquartal. Am geringsten ist der Leerstand mit 1,5 % in Berlin (Tab. 1).

■ In der Folge weiterhin hoher Nachfrage und eines geringen Flächenangebots sind die Mietpreise in den vergangenen zwölf Monaten kräftig gestiegen.

Im Durchschnitt der Top-6-Märkte legte die Spitzenmiete um 4,2 % auf 31,47 Euro/m² zu, die Durchschnittsmiete stieg um 6,8 % auf 17,72 Euro/m².

■ Die Entwicklung der Mieten und Leerstände fiel auch deshalb so signifikant aus, weil von Seiten des Büroflächenneubaus kaum spürbare Entlastung kam. Mit einem Flächenfertigstellungsvolumen von knapp 850.000 m² lag dieser Wert in 2018 unter dem Durchschnitt der vorangegangenen fünf Jahre (rd. 900.000 m²) und geringfügig über dem Vorjahreswert (Abb. 9).

■ Die Nachfrage dürfte in 2019 konjunkturbedingt weniger stark wachsen als zuletzt. Zwar stiegen die Flächenfertigstellungen in 2019 auf gut 1,2 Mio. m² - hiervon sind jedoch bereits mehr als zwei Drittel vermietet. Der Leerstand wird daher weiter zurückgehen. Auch das Mietpreiswachstum wird anhalten und im Durchschnitt der Top-6-Märkte um gut 4 % zulegen (Abb. 6). Eine Entspannung der Marktsituation dürfte frühestens ab 2020 eintreten, wenn das Flächenfertigstellungsvolumen auf über 1,9 Mio. m² ansteigt.

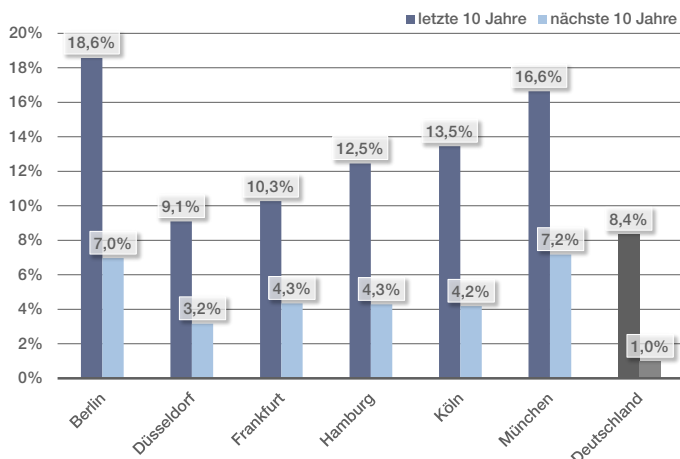
Büromarktkennziffern und Beschäftigtendaten

TAB. 1
Büromarktkennziffern im Überblick

	Büroflächenumsatz (m²)			Leerstandsrate (%)		Spitzenmiete (EUR/m²)		Durchschnittsmiete (EUR/m²)	
	Q1 - Q4 18	ggü. Q4 17	ggü. Q3 18	Q4 18	ggü. Q3 18	Q4 18	ggü. Q3 18	Q4 18	ggü. Q3 18
Berlin (B)	909.000	- 10,1 %	+ 4,2 %	1,5	- 10 Bp.	35,80	+ 2,9 %	22,00	+ 5,8 %
Düsseldorf (D)	332.000	+ 2,2 %	+ 7,8 %	6,9	- 10 Bp.	27,50	+/- 0 %	16,00	+ 1,3 %
Frankfurt (F)	618.000	- 13,2 %	- 13,6 %	7,0	- 40 Bp.	40,50	+ 1,3 %	19,50	+ 2,6 %
Hamburg (H)	595.400	+ 1,2 %	+ 13,2 %	4,4	- 10 Bp.	25,50	+/- 0 %	15,40	+ 1,0 %
Köln (K)	306.900	+ 3,9 %	+ 24,0 %	3,9	- 30 Bp.	23,00	+ 2,2 %	14,90	+ 1,4 %
München (M)	982.700	+ 6,8 %	- 6,1 %	2,4	- 20 Bp.	36,50	+/- 0 %	18,50	+ 2,8 %
Top 6	3.744.000	- 2,8 %	+ 0,8 %	3,7	- 20 Bp.	31,47	+ 1,1 %	17,72	+ 2,7 %

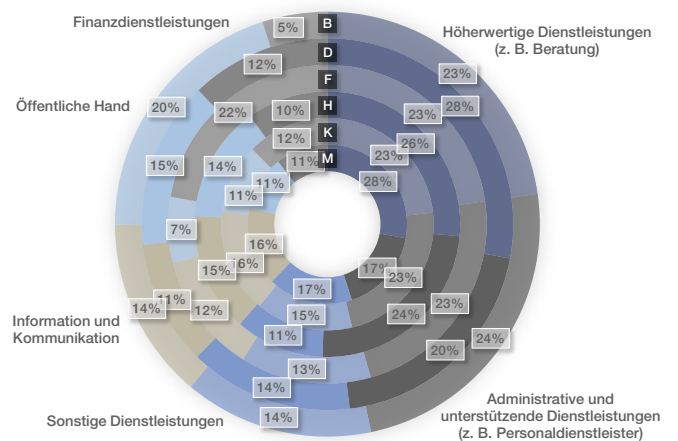
Quelle: Savills

ABB. 1
Beschäftigtenentwicklung



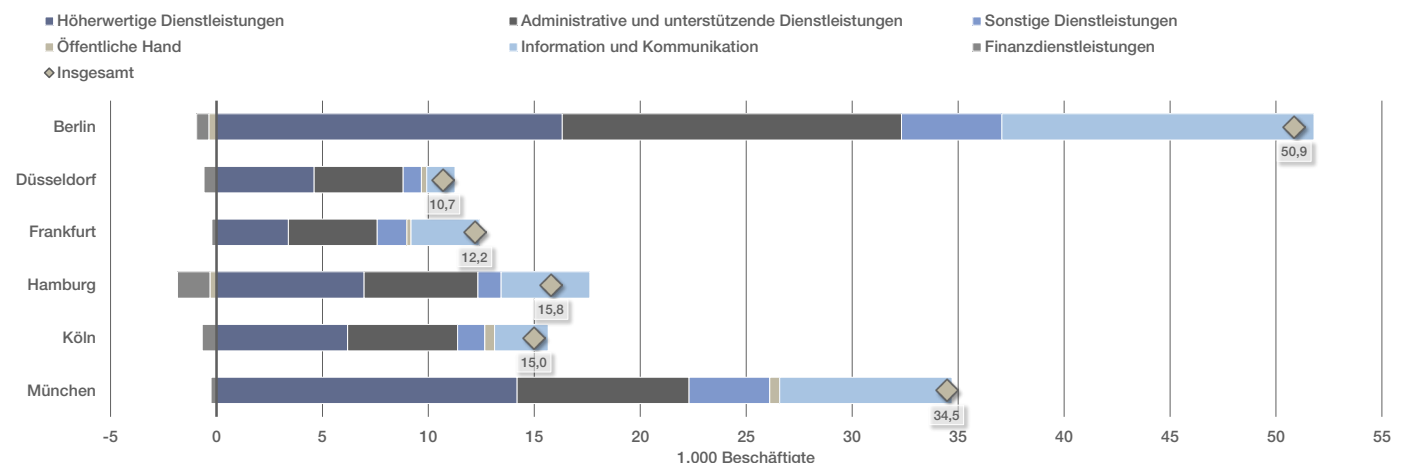
Quelle: Oxford Economics

ABB. 2
Bürobeschäftigte nach Wirtschaftszweig



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

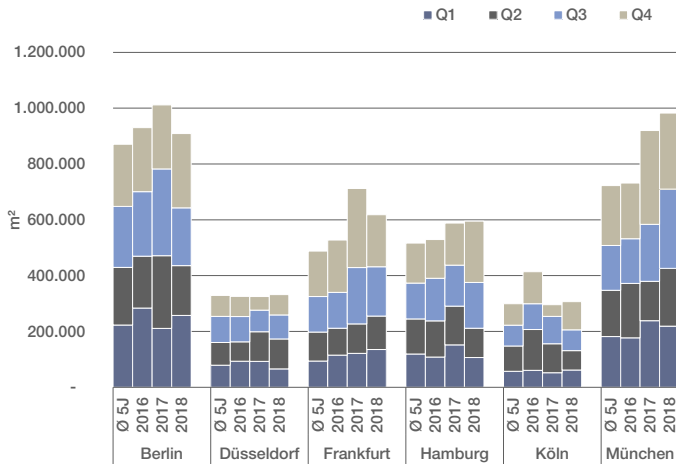
ABB. 3
Prognose: Veränderung Bürobeschäftigte nächste 5 Jahre



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

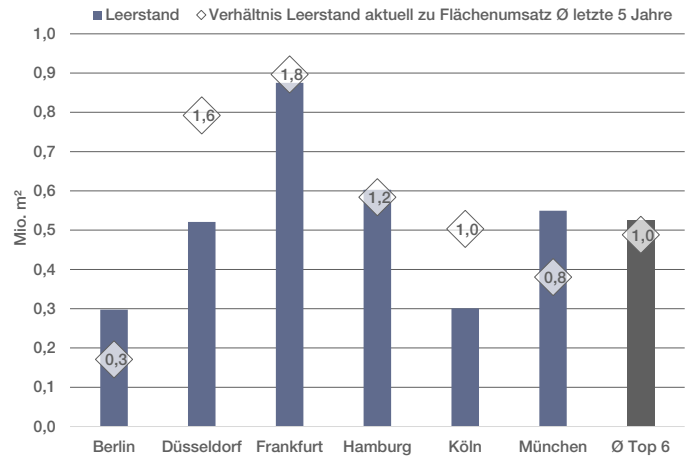
Büromarktdaten im Detail

ABB. 4
Flächenumsatz



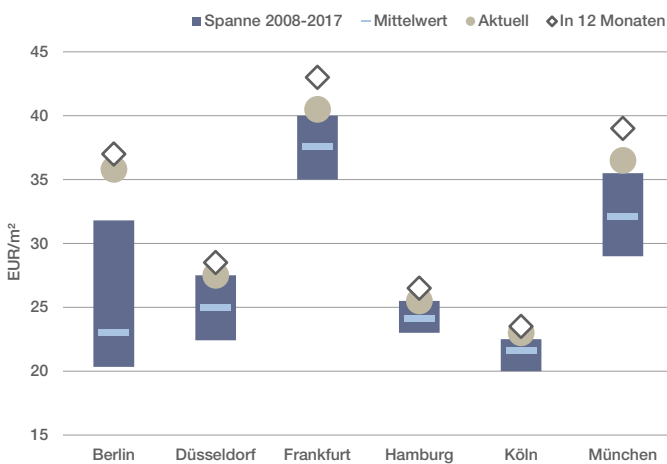
Quelle: Savills / Hinweis: Ø5J = Durchschnitt letzte 5 Jahre

ABB. 5
Leerstand



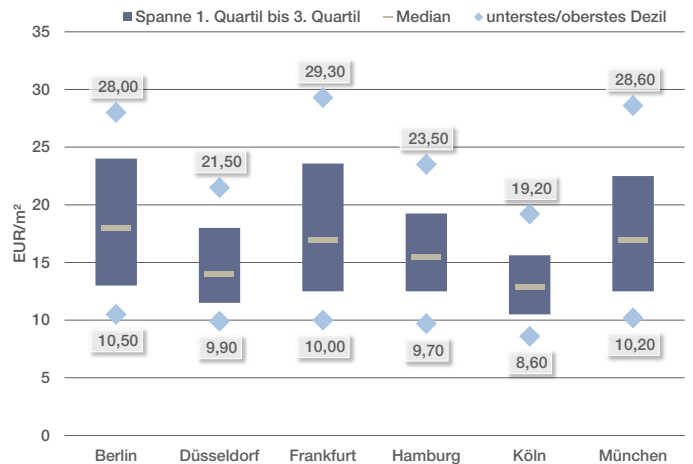
Quelle: Savills

ABB. 6
Spitzenmiete



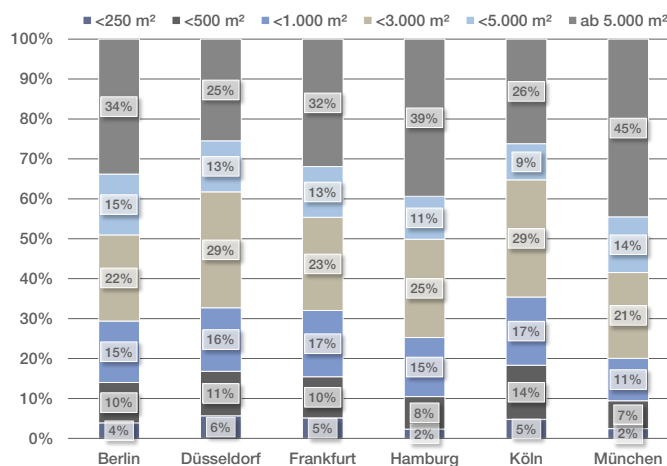
Quelle: Savills

ABB. 7
Mietspanne



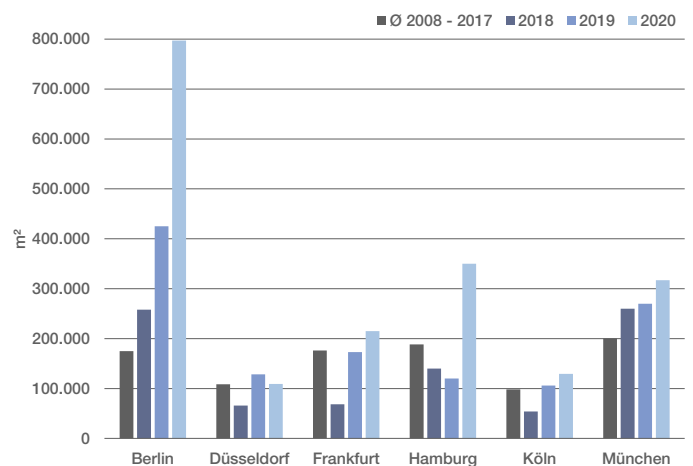
Quelle: Savills / Hinweise: 1./3. Quartil - 25 % aller Mietabschlüsse erfolgten zu Mieten unter/über diesem Wert; unterstes/oberstes Dezil - 10% aller Mietabschlüsse unter/über diesem Wert

ABB. 8
Flächenumsatz nach Größenklasse



Quelle: Savills

ABB. 9
Flächenfertigstellungsvolumen



Quelle: Savills

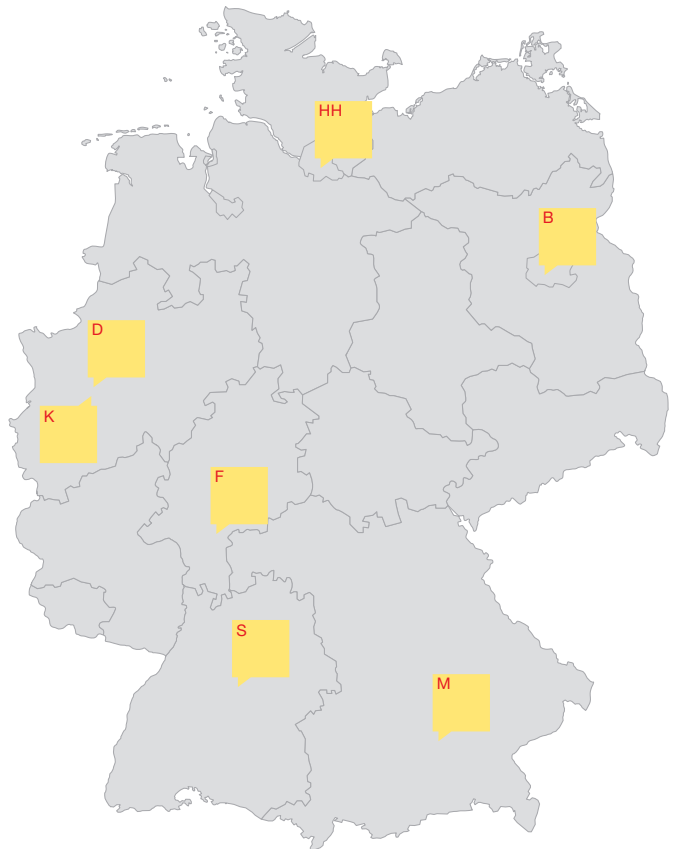
Savills Deutschland

In Deutschland ist Savills mit rund 200 Mitarbeitern in sieben Büros an den wichtigsten Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart präsent. Savills bietet seinen Kunden heute Expertise und Markttransparenz in folgenden Bereichen an:

Unsere Dienstleistungen

- » Investment
- » Agency
- » Portfolio Investment
- » Debt Advisory
- » Valuation

www.savills.de

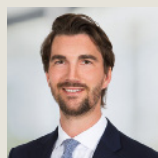


Savills Deutschland

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an



Panajotis Aspiotis
Agency Deutschland
+49 (0) 211 22 962 220
paspiotis@savills.de



Jan-Niklas Schroers
Office Agency Berlin
+49 (0) 30 726 165 400
jnschroers@savills.de



Dennis Meyerhoff
Office Agency Düsseldorf
+49 (0) 211 22 962 226
dmeyerhoff@savills.de



Benjamin Remy
Office Agency Frankfurt
+49 (0) 69 273 000 34
bremy@savills.de



Niklas Guhlich
Office Agency Hamburg
+49 (0) 40 309 977 131
nguhlich@savills.de



Simon Löseke
Office Agency Köln
+49 (0) 221 933 313 32
sloeseke@savills.de



Nico Jungnickel
Office Agency München
+49 (0) 89 427 292 114
njungnickel@savills.de



Matthias Pink
Research Deutschland
+49 (0) 30 726 165 134
mpink@savills.de

Savills ist eines der führenden, weltweit tätigen Immobiliendienstleistungs-Unternehmen 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 Januar 2019

