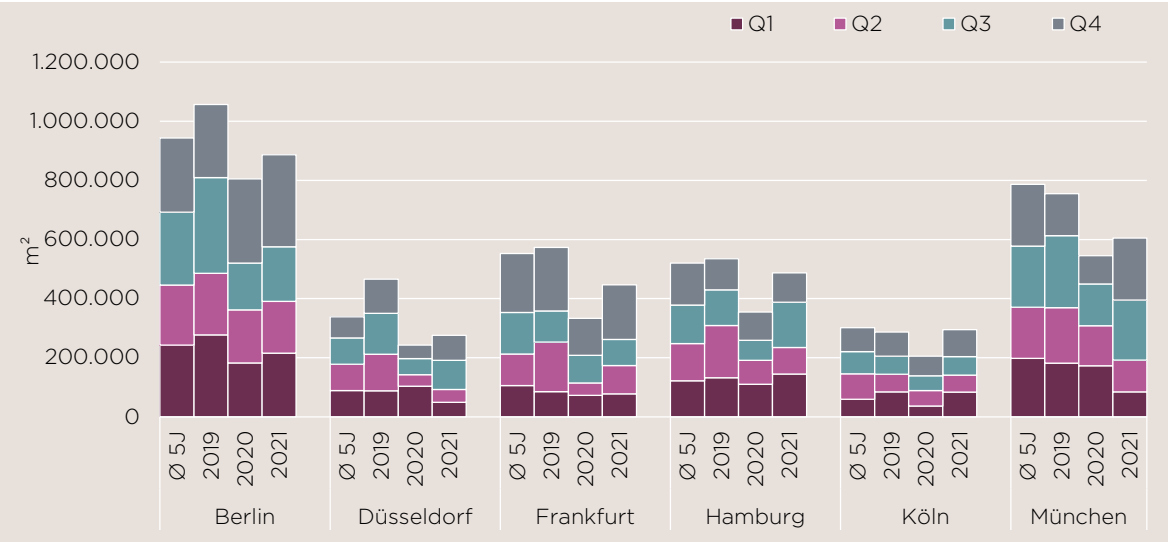
MARKET IN MINUTES
Savills Research

Deutschland Bürovermietung – Januar 2022

Top-6-Büromärkte

savills

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



Quelle Savills / Hinweis: Ø5J = Durchschnitt letzte 5 Jahre

Ausgewählte Kennzahlen im Fokus

21 %
Mit einem Anteil von 21 % am Flächenumsatz war die Öffentliche Verwaltung im Jahr 2021 die umsatzstärkste Branche an den Top-6-Büromärkten.

24 %
In Köln stieg die Medianmiete im Verlauf des Jahres 2021 um 24 % an. In keiner anderen Top-6-Stadt gab es in der Breite des Marktes ein so starkes Mietwachstum.

Qualitätswünsche treiben Mieten

Auch im Schlussquartal des Jahres 2021 haben die Top-6-Büromärkte ihren Erholungskurs fortgesetzt. Auf ca. 1 Mio m² summierte sich der Flächenumsatz allein in den letzten drei Monaten, so dass ein Jahresumsatz von knapp 3 Mio. m² erzielt wurde. Das ist ein Fünftel mehr als im Jahr 2020, zugleich aber auch etwa ein Fünftel weniger im Vergleich zum Niveau der Jahre vor der COVID-19-Pandemie. Zwar ist der Flächenumsatz im langfristigen Vergleich noch unterdurchschnittlich, angesichts der steigenden Nachfragedynamik rechnen wir aber für das laufende Jahr mit einem weiteren Anstieg. Der Leerstand stieg im 4. Quartal 2021 um etwa eine Viertelmillion Quadratmeter, die Leerstandsquote erreichte 4,3 % (Tab. 1). Trotz des höheren Leerstands stiegen die Mieten überwiegend an – in der Spitze um gut 3 % gegenüber dem Vorquartal auf 36,70 EUR/m² (Abb. 4).

Nach wie vor sind es vor allem die Großnutzer, also beispielsweise internationale Konzerne, die zurückhaltender agieren als vor der Pandemie. Ein Ausdruck dessen: In allen Märkten außer Köln fiel die durchschnittliche Größe der im letzten Jahr angemieteten Büroflächen kleiner aus als in den Vorjahren. Das Aufschieben von Anmietungsentscheidungen bei einigen Großnutzern führt auch dazu, dass manche Projektentwicklung, die in diesem oder im nächsten

Tab. 1: Büromarktkennziffern im Überblick

	Büroflächenumsatz (m²)		Leerstandsrate (%)		Spitzenmiete (EUR/m²)		Medianmiete* (EUR/m²)		Durchschnittsmiete (EUR/m²)	
	Q1 - Q4 2021	ggü. Q3 2021	2021 Q4	ggü. Q3 2021	2021 Q4	ggü. Q3 2021	2021 Q4	ggü. Q3 2021	2021 Q4	ggü. Q3 2021
Berlin	886.800	+ 10,2 %	2,5	+ 20 Bp.	43,70	+ 9,3 %	25,00	+ 0,8 %	27,80	+ 3,7 %
Düsseldorf	275.500	+ 13,7 %	7,1	+ 10 Bp.	28,50	+/- 0 %	16,00	+ 3,2 %	17,00	+ 1,5 %
Frankfurt	446.800	+ 34,2 %	7,5	+ 100 Bp.	48,00	+/- 0 %	18,50	+ 5,7 %	21,90	- 2,7 %
Hamburg	486.900	+ 37,3 %	3,9	+/- 0 Bp.	31,25	+/- 0 %	15,50	+ 3,3 %	18,10	+ 0,6 %
Köln	294.800	+ 43,8 %	3,0	+ 20 Bp.	26,50	- 1,9 %	16,50	+ 6,5 %	17,60	- 3,6 %
München	605.000	+ 11,0 %	4,0	+ 30 Bp.	42,50	+ 9,0 %	19,90	- 0,5 %	22,70	+ 10,7 %
Top 6	2.995.800	+ 20,5 %	4,3	+ 30 Bp.	36,74	+ 3,1 %	18,00	+/- 0 %	20,85	+ 1,9 %

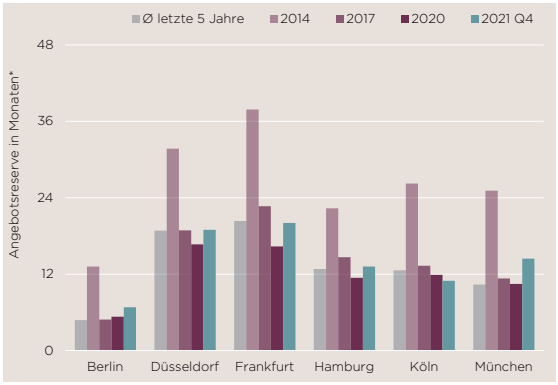
Quelle Savills / * Die Medianmiete ist der mittlere Mietpreis aller Vermietungstransaktionen. Damit liegen 50 % aller Vermietungen über und 50 % unter der Medianmiete. Die Größe der jeweils angemieteten Flächen fällt bei der Berechnung der Medianmiete nicht ins Gewicht.

Jahr fertig wird, noch keinen Ankermieter hat. In beiden Jahren kommen voraussichtlich jeweils mehr als 2 Mio m² neue Bürofläche an den Markt – doppelt so viel wie im Durchschnitt der zehn vorangegangenen Jahre (Abb. 3). Mehr als 2,5 Mio. m² sind in diesen Projekten noch nicht vermietet (ca. 1,1 Miom² 2022, 1,6 Mio. m² 2023) und folglich rechnen wir zumindest für das laufende Jahr mit einem weiteren Leerstandsanstieg.

Der steigende Leerstand wird sich jedoch weniger in den Neubauten materialisieren, als vielmehr in älteren, nicht modernisierten Bestandsobjekten. Insgesamt ist eine deutlich gestiegene Präferenz für hochwertige Büroflächen wahrzunehmen. Im Falle von Großnutzern ist das häufig gleichzusetzen mit neugebauten bzw. kernsanierten Flächen, weil nur hier ESG-Konformität sichergestellt werden kann bzw. diese in Neubauten am leichtesten nachzuweisen ist. Darüber hinaus bieten solche Flächen mehr Qualität als Bestände in vergleichbaren Lagen. Ein messbares Indiz für die höhere Präferenz der Büronutzer für moderne Flächen in guten Lagen ist die stark gestiegene Medianmiete (Abb. 5). Binnen Jahresfrist legte sie um knapp 6 % zu und damit wesentlich stärker als die Spitzenmiete im selben Zeitraum (+ 2 %). Neben den steigenden Ansprüchen an Flächen- und Lagequalität nehmen auch die Flexibilitätsanforderungen zu. Das betrifft sowohl die Gestaltung der Fläche als auch die Vertragsgestaltung. So ist der Wunsch nach Teil- und Sonderkündigungsrechten und generell möglichst flexiblen Laufzeiten bei den Nutzern präsenter. Umgekehrt möchten die Eigentümer und Eigentümerinnen nicht zuletzt wegen der stark gestiegenen Bau- und Ausbaukosten möglichst langfristige Planungssicherheit. Anbieter von Flexible Workspaces können hier Teil einer Lösung sein, die diese widerstreitenden Bedürfnisse zusammenbringt.

Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter

Abb. 2: Angebotsreserve



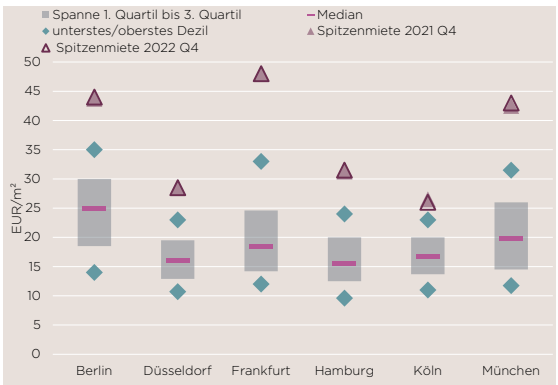
Quelle Savills / * Relation aus Angebot (= aktueller Leerstand) und Nachfrage (= durchschnittlicher Flächenumsatz letzte 3 Jahre)

Abb. 3: Pipeline



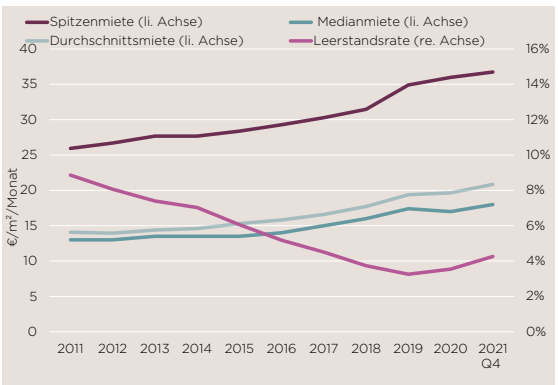
Quelle Savills

Abb. 4: 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. 5: Miet- und Leerstandsentwicklung*



Quelle Savills / * im Durchschnitt der Top 6

Savills Team

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an

Jan-Niklas Rotberg
Director /Head of Office Agency Germany
+49 30 726 165 400
jrotberg@savills.de

Matthias Pink
Director / Head of Research Germany
+49 3 (0) 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 39.000 Mitarbeitern. In Deutschland ist Savills mit mehr als 300 Mitarbeitern in acht Büros an den wichtigsten Immobilienstandorten 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 2022