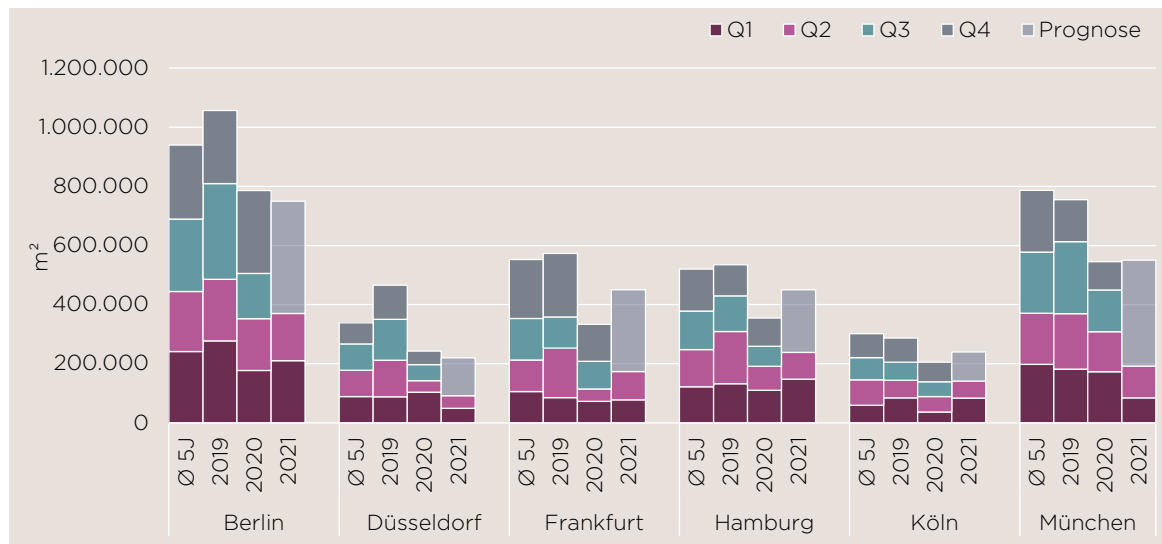


Top-6- Büromärkte



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



Quelle Savills / Hinweis: Ø5J = Durchschnitt letzte 5 Jahre

Ausgewählte Kennzahlen im Fokus



54 %

So viel Bürofläche war in Berlin im ersten Halbjahr 2019 für die Jahre 2019 bis 2021 bereits vorvermietet. Für 2019 betrug die Vorvermietungsquote 92 %.



340.000 m²

So viel m² Bürofläche wurden im ersten Halbjahr 2021 im Flächensegment unter 1.000 m² umgesetzt. Das sind 28 % weniger als im ersten Halbjahr 2019.

Flächenumsatz konsolidiert sich

Im ersten Halbjahr 2021 wurden in den Top-6-Büromärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München 1,20 Mio. m² Bürofläche umgesetzt. Das entspricht in etwa dem Flächenumsatz aus der Vorjahresperiode, liegt aber rund ein Drittel unterhalb des Ergebnisses aus dem ersten Halbjahr 2019. Dabei hat der Büroflächenumsatz in Frankfurt, Hamburg und Köln spürbar angezogen, wohingegen er in Düsseldorf und München gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 zurückgegangen ist. Diese beiden Städte weisen auch noch das größte Erholungspotential auf. In beiden Städten ist der Flächenumsatz in etwa halb so hoch wie im ersten Halbjahr 2019. Aufgrund der geringeren Flächennachfrage ist die Leerstandsrate im Durchschnitt der Top-6-Büromärkte

leicht auf 3,9 % gestiegen. Das sind 10 Basispunkte mehr als im Vorquartal und 70 Basispunkte mehr als in der Vorjahresperiode. Trotz des gestiegenen Leerstands blieben die Mieten gegenüber dem Vorjahr weitestgehend stabil. Zwar sank die Spitzenmiete um 0,4 % auf 35,28 EUR/m², demgegenüber stieg die Medianmiete* jedoch um 0,5 % auf 17,71 EUR/m².

Der Büromarkt ist weiterhin von einer hohen Unsicherheit geprägt. Der Großteil der Nutzer zeigt sich zurückhaltend in seinen Anmietentscheidungen. Das liegt insbesondere daran, dass ein Großteil der Nutzer derzeit noch nicht abschätzen kann, wie Remote Working die Art und Weise

Tab. 1: Büromarktkennziffern im Überblick

	Büroflächenumsatz (m²)		Leerstandsrate (%)		Spitzenmiete (EUR/m²)		Medianmiete* (EUR/m²)		Durchschnittsmiete (EUR/m²)	
	Q1 - Q2 2021	ggü. Q2 20	Q2 21	ggü. Q1 21	2021 Q2	ggü. Q1 21	2021 Q2	ggü. Q1 21	2021 Q2	ggü. Q1 21
Berlin	370.200	+ 5,1 %	2,2	+ 10 Bp.	39,90	+/- 0 %	24,50	+ 2,1 %	26,60	- 2,2 %
Düsseldorf	92.100	- 35,5 %	6,9	+ 20 Bp.	28,50	+/- 0 %	15,00	+/- 0 %	16,25	+ 1,6 %
Frankfurt	173.200	+ 50,6 %	6,5	+/- 0 Bp.	48,00	+/- 0 %	17,00	+ 1,5 %	20,50	+/- 0 %
Hamburg	238.300	+ 24,7 %	3,7	+ 10 Bp.	31,00	+/- 0 %	15,00	+/- 0 %	17,70	+ 1,1 %
Köln	141.300	+ 59,3 %	2,9	+/- 0 Bp.	27,25	- 2,7 %	15,00	+/- 0 %	18,00	+ 1,4 %
München	191.600	- 37,8 %	3,6	+ 10 Bp.	37,00	+/- 0 %	19,50	- 2,5 %	20,00	+/- 0 %
Top 6	1.201.900	+ 0,3 %	3,9	+ 10 Bp.	35,28	- 0,4 %	17,71	+ 0,5 %	19,84	+ 0,1 %

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.

wie zukünftig zusammen gearbeitet wird, verändern wird. Viele Unternehmen haben zwar für sich bereits entschieden, dass sie ein hybrides Arbeitsmodell implementieren möchten. Was das jedoch für die Bürofläche bedeutet, die sie dafür benötigen, können sie noch nicht abschätzen, geschweige denn wie groß die Fläche sein muss, um ihre Vorstellungen umzusetzen. Diese Zurückhaltung ist bei großen Unternehmen am stärksten ausgeprägt. So wurden im ersten Halbjahr 2021 im Flächensegment ab 10.000 m² nur ca. 280.000 m² umgesetzt. Das sind zwar 11 % mehr als im ersten Halbjahr 2020 aber immer noch rund 40 % weniger als im ersten Halbjahr 2019.

Die Zurückhaltung der Büronutzer trifft auf ein schneller steigendes Büroflächenangebot. In den nächsten drei Jahren werden in den Top-6-Büromärkten rund 5,40 Mio m² Bürofläche fertiggestellt. Im Durchschnitt sind das in etwa 1,80 Mio. m² pro Jahr und damit rund 60 % mehr als im Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Am stärksten wird das Büroflächenangebot in Berlin steigen. Dort werden zwischen 2021 und 2023 voraussichtlich ca. 2,44 Mio. m² fertiggestellt werden und damit 90 % mehr als zwischen 2018 und 2020. Davon sind rund 38 % vorvermietet und damit weniger als in den Jahren zuvor. Gleichwohl blieben die Nominalmieten nicht nur in Berlin stabil. Allerdings liegen die gewährten

Incentives in allen Städten deutlich über dem Vor-Corona-Niveau. Inwieweit die Nominalmieten auch künftig stabil bleiben, hängt stark davon ab, wann und in welchem Ausmaß die Büroflächennachfrage wieder anzieht.

Für das kommende Halbjahr wird erwartet, dass der Flächenumsatz leicht oberhalb des Vorjahresergebnisses liegen wird. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der immer noch verhaltenen Büroflächennachfrage die Leerstandsrate weiterhin steigen wird. Trotzdem wird der Leerstand voraussichtlich nicht im Neubau steigen. Moderne Büroflächen werden aufgrund der hohen Grundrissflexibilität und den steigenden Anforderungen an ESG-Konformität auf Nutzerseite auch zukünftig gefragt sein.

Savills Team

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an

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

Dr. Martin Kern
Senior Consultant
Research Germany
+49 (0) 30 726 165 133
mkern@savills.de

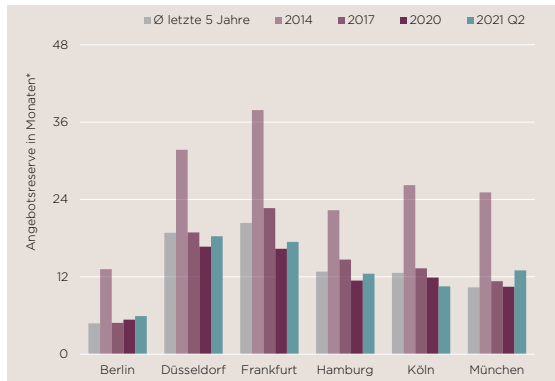
Savills ist eines der führenden, weltweit tätigen Immobiliendienstleistungsunternehmen mit Hauptsitz und Börsennotierung in London. Das Unternehmen wurde 1855 gegründet und blickt auf eine lange Geschichte mit überwältigendem Wachstum zurück. Savills setzt Trends statt ihnen zu folgen und verfügt heute über mehr als 600 Büros und Partner in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen-Raum sowie dem Nahen Osten mit über 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 Juli 2021



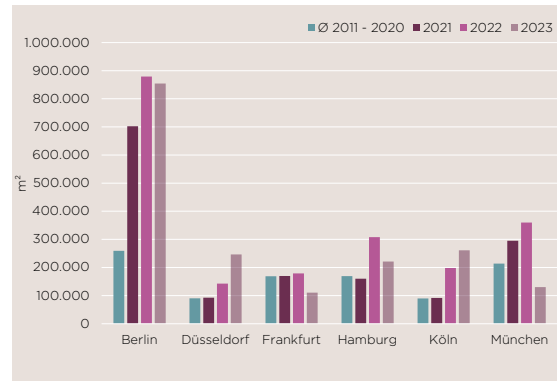
Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter

Abb. 2: Angebotsreserve in den Top-6-Büromärkten



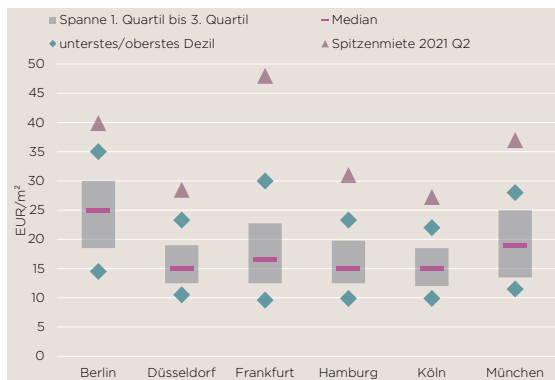
Quelle Savills / * Relation aus Angebot (= aktueller Leerstand) und Nachfrage (= durchschnittlicher Flächenumsatz letzte 3 Jahre)

Abb. 3: Pipeline



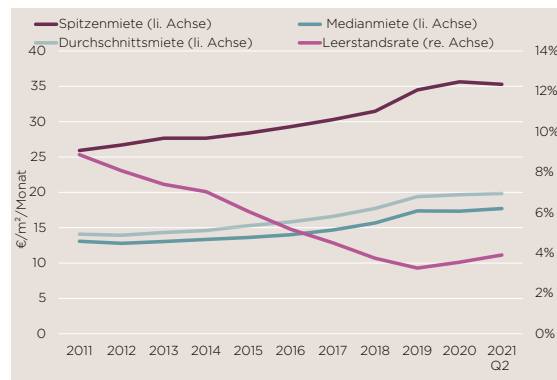
Quelle Savills

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