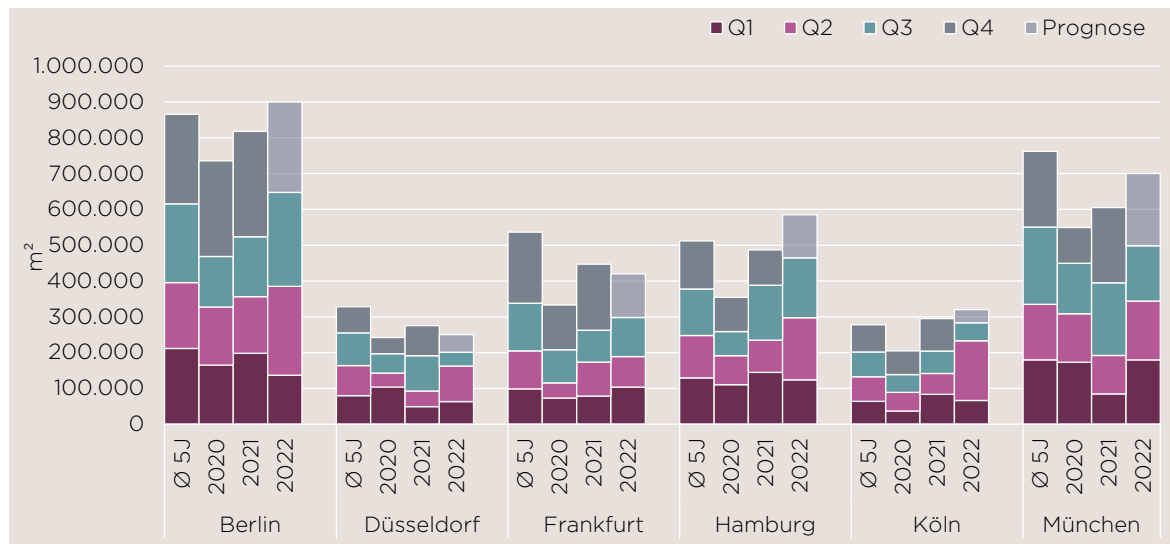


Top-6- Büromärkte



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



Quelle Savills / Hinweis: Ø5J = Durchschnitt letzte 5 Jahre

Ausgewählte Kennzahlen im Fokus



+ 6 %

In Hamburg stieg die Spitzenmiete im 3. Quartal um mehr als 6 % an. Das ist unter allen Top-Märkten der mit Abstand höchste Anstieg. Die Hamburger Medianmiete stieg sogar um 7 %.



3,2 Mio.

Für 2022 erwarten wir einen Flächenumsatz in den Top-6-Märkten von knapp 3,2 Mio. Quadratmetern. Es wäre das erste Mal seit Beginn der Pandemie, dass die 3-Millionen-Marke wieder erreicht würde.

Noch überwiegt der Rückenwind

Die Top-6-Bürovermietungsmärkte erfuhren im 3. Quartal des laufenden Jahres sowohl Rücken- als auch Gegenwind, wobei Ersterer noch überwog. Während die Mieten trotz leicht zunehmenden Leerstands gegenüber dem Vorquartal größtenteils stiegen, lag der Flächenumsatz knapp ein Fünftel unter dem Niveau des 2. Quartals. Sowohl die Spitzen- als auch die Medianmieten sind in den letzten drei Monaten teils kräftig gestiegen, in Hamburg mit 6 % bzw. 7 % am stärksten. Im Durchschnitt über alle sechs Standorte legten die Spitzenmieten um 2 % zu, die Medianmieten gar um 5 %. Vereinzelt stagnierten die Mieten, Rückgänge gab es nicht zu beobachten. Unserer Einschätzung nach haben die von Vermietern gewährten Incentives jedoch zugenommen, so

dass die Effektivmieten weniger stark gestiegen sein dürften als die Nominalmieten. Gleichwohl sind die steigenden Mieten als Ausdruck höherer Anforderungen der Büronutzer an die Flächen und deren Ausbaustandard zu werten. Die höheren Flächenanforderungen gehen nach unserer Beobachtung häufig Hand in Hand mit einem reduzierten Flächenbedarf, vor allem bei den großen Unternehmen. Wir haben in den letzten Monaten zahlreiche Anmietungen beobachtet, bei denen die Nutzer in ein kleineres Büro ziehen werden, gleichzeitig jedoch teils ein Mehrfaches ihrer bisherigen Quadratmetermiete zahlen. Immer mehr Unternehmen schauen auch gar nicht mehr auf die Miete pro Quadratmeter. Stattdessen stehen die Flächenkosten

Tab. 1: Büromarktkennziffern im Überblick

	Büroflächenumsatz (m²)		Leerstandsrate (%)		Spitzenmiete (EUR/m²)		Medianmiete* (EUR/m²)		Durchschnittsmiete (EUR/m²)	
	Q1 - Q3 22	ggü. Q 3 21	Q3 22	ggü. Q2 22	Q3 22	ggü. Q2 22	Q3 22	ggü. Q2 22	Q3 22	ggü. Q2 22
Berlin	647.600	+ 23,7 %	2,9	+ 10 Bp.	45,00	+/- 0 %	26,00	+/- 0 %	27,61	- 0,3 %
Düsseldorf	200.800	+ 5,0 %	7,7	+ 10 Bp.	30,00	+/- 0 %	16,30	+ 1,9 %	18,40	+ 2,2 %
Frankfurt	298.000	+ 13,7 %	8,3	- 20 Bp.	48,00	+/- 0 %	18,00	+/- 0 %	23,00	- 0,9 %
Hamburg	464.600	+ 19,8 %	3,7	- 10 Bp.	34,00	+ 6,3 %	17,65	+ 7,0 %	20,70	+ 3,5 %
Köln	283.400	+ 39,0 %	3,0	+/- 0 Bp.	28,50	+ 2,7 %	15,00	+/- 0 %	17,40	+ 1,5 %
München	498.800	+ 26,3 %	4,7	+ 10 Bp.	44,50	+ 4,7 %	22,00	+ 2,3 %	24,50	+ 4,7 %
Top 6	2.393.200	+ 21,9 %	4,7	+/- 0 Bp.	38,33	+ 2,1 %	20,00	+ 5,3 %	21,94	+ 1,7 %

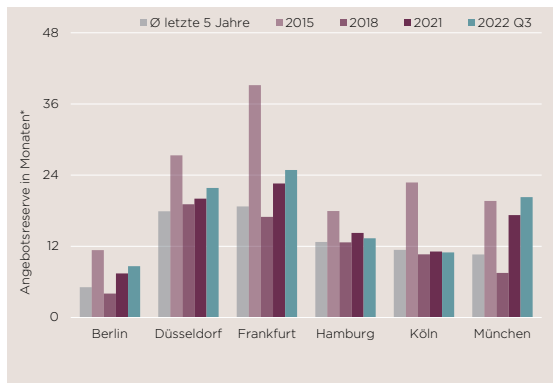
Quelle Savills / * Die Medianmiete ist der mittlere Mietpreis aller Vermietungstransaktionen. Damit liegen 50 % aller Vermietungen über und 50 % unter der Medianmiete. Die Größe der jeweils angemieteten Flächen fällt bei der Berechnung der Medianmiete nicht ins Gewicht.

pro Mitarbeitenden zunehmend im Zentrum. Der geringere Pro-Kopf-Flächenbedarf könnte die Büroflächennachfrage strukturell hin zu kleineren Bürogrößen verschieben. Überlagert werden könnte der Trend zu kleineren Flächen derzeit noch dadurch, dass Unternehmen mit mehreren Standorten diese tendenziell zusammenlegen und so in ein größeres Flächensegment wechseln.

Handlungsdruck auf Eigentümer steigt: Asset Management wird wichtiger

Der höhere Veränderungs- und Aufwertungsbedarf auf Seiten der Büronutzer setzt zunehmend auch Eigentümer unter Handlungsdruck. Nackte Bürofläche anbieten reicht häufig zumindest im Spitzensegment nicht mehr. Der Stellenwert des Büros ist aus Sicht der Unternehmen so stark gestiegen, dass diese auch höhere Ansprüche an das ‚Drumherum‘ stellen und zum Beispiel einen Concierge-Service, eine Kantine, eine Kita oder ein Coworking Space im Objekt nachfragen oder gar erwarten. Hier liegen einerseits große Chancen für die Eigentümer, weil sich die Zahlungsbereitschaft der Nutzer für gute Büroflächen erhöht hat. Sie müssen aber auch in ihre Flächen investieren, um künftig noch Nutzer von ihrem Objekt überzeugen zu können. Kurzum: Asset Management wird wichtiger.

Abb. 2: Angebotsreserve



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

Abb. 4: Mietniveau



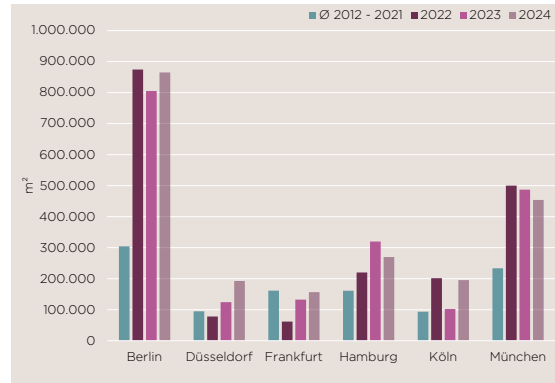
Quelle Savills / Hinweise: 1./3. Quartil - 25 % aller Mietabschlüsse erfolgten zu Mieten unter/über diesem Wert; unterstes/oberstes Dezil - 10% aller Mietabschlüsse unter/über diesem Wert

Rezession macht vorübergehenden Abschwung wahrscheinlich

Der Druck auf die Vermieter dürfte nach unserer Einschätzung perspektivisch auch deshalb steigen, weil die sich eintrübende Konjunktur sowie die zahlreichen Risiken und Belastungsfaktoren die Anmietungsbereitschaft der Unternehmen vorübergehend reduzieren dürften. Den meisten Konjunkturprognosen zufolge wird die deutsche Wirtschaftsleistung im kommenden Jahr schrumpfen. Alle Rezessionen der letzten gut dreißig Jahre brachten stets auch einen Rückgang des Büroflächenumsatzes mit sich. Darauf sollten sich die Vermieter unseres Erachtens auch im kommenden Jahr einstellen. Schon jetzt beobachten wir eine Neigung von vor allem deutschen Unternehmen, ihre Verträge lieber zu verlängern, als in diesem Umfeld einen Umzug anzugehen. Die zahlreich vorhandenen Gesuche im Markt könnten in den kommenden Monaten noch in einen hohen Flächenumsatz münden, mittelfristig dürfte er jedoch sinken. Auch die Mieten könnten im kommenden Jahr erstmals seit 2009 wieder sinken – im Trend überwiegt hier jedoch der Aufwärtsdruck durch die steigenden Nutzeranforderungen und die dadurch anhaltende Knappheit hochwertiger Büroflächen. Um einen zumindest kurzen zyklischen Abschwung werden die deutschen Büromärkte angesichts der konjunkturellen Verwerfungen wohl nicht umhin kommen. Sie gehen jedoch aus einer sehr, sehr starken Position heraus in diesen möglichen Abschwung.

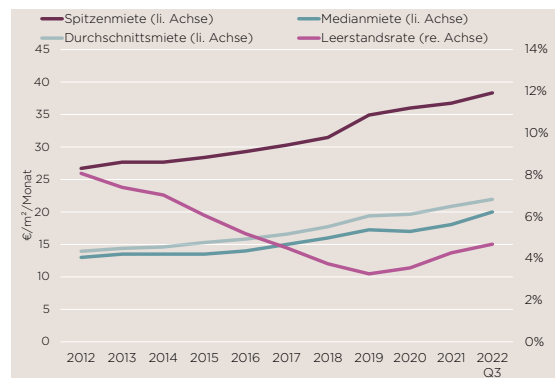
Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter [↓](#)

Abb. 3: Pipeline



Quelle Savills

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 30 726 165 134
mpink@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 350 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 Oktober 2022

