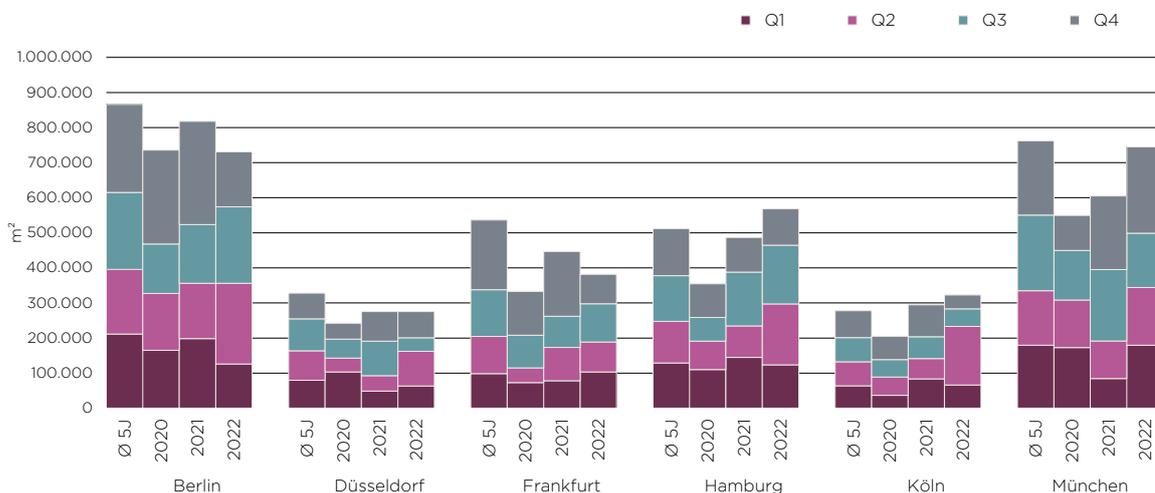


# Top-6- Büromärkte



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

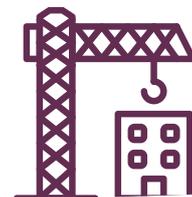


Quelle Savills / Hinweis: Ø5J = Durchschnitt letzte 5 Jahre

## Ausgewählte Kennzahlen im Fokus



**3 %**  
Der Anteil von Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes am Flächenumsatz betrug im vergangenen Jahr lediglich 3 %. Das 5-Jahres-Mittel liegt bei 11 %.



## 2 Mio. m<sup>2</sup>

In diesem Jahr werden voraussichtlich knapp 2 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt. Es wäre das höchste Flächenfertigstellungsvolumen seit zwanzig Jahren.

## Leerer und dennoch teurer

Die Top-6-Bürovermietungsmärkte haben im Schlussquartal des Jahres 2022 erwartungsgemäß an Dynamik verloren. Trotzdem lag der Flächenumsatz für das gesamte Jahr knapp über dem Vorjahresniveau. Ein Umsatz von gut 3 Mio. m<sup>2</sup> bedeutet ein Umsatzplus von 3 % verglichen mit 2021. Ebenfalls aufwärts ging es bei Leerstandsrate und Mieten. Die Leerstandsrate kletterte im Jahresverlauf um 0,5 Prozentpunkte auf durchschnittlich 4,8 %, der absolute Leerstand stieg um gut 400.000 m<sup>2</sup> bzw. 12 %. Die Spitzenmieten stiegen um durchschnittlich 7 %, die Median- und Durchschnittsmieten mit 11 % bzw. 8 % sogar noch etwas stärker.

Vor dem Hintergrund des unsicheren konjunkturellen Umfelds sind viele Unternehmen spürbar zurückhaltender bei ihren Anmietungsentscheidungen geworden und manche haben ihre Flächengesuche zunächst zurückgestellt. Vor allem die großen Unternehmen agieren vorsichtiger. Wenn aber die Entscheidung für einen Umzug in eine neue Bürofläche fällt, dann geht dies in den meisten Fällen mit gestiegenen Ansprüchen an die Immobilie oder den Standort einher – häufig sogar beides. Während die qualitativen Anforderungen an die Büros steigen, sinkt der quantitative Bedarf. Es ist inzwischen unverkennbar, dass gerade die großen Nutzer mit einem teils deutlich geringeren Pro-Kopf-Büroflächenbedarf planen.

Tab. 1: Büromarktkennziffern im Überblick

	Büroflächenumsatz (m <sup>2</sup> )		Leerstandsrate (%)		Spitzenmiete (EUR/m <sup>2</sup> )		Medianmiete* (EUR/m <sup>2</sup> )		Durchschnittsmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	
	Q1 - Q4 22	ggü. Q3 22	Q4 22	ggü. Q3 22	Q4 22	ggü. Q 3 22	Q4 22	ggü. Q3 22	Q4 22	ggü. Q3 22
Berlin	730.800	- 10,6 %	3,1	+ 20 Bp.	45,00	+/- 0 %	26,45	+ 1,7 %	27,23	- 1,4 %
Düsseldorf	275.800	+ 0,1 %	7,9	+ 20 Bp.	33,50	+ 11,7 %	16,50	+ 1,2 %	19,45	+ 5,7 %
Frankfurt	381.800	- 14,5 %	8,3	+/- 0 Bp.	48,00	+/- 0 %	18,50	+ 2,8 %	23,00	+/- 0 %
Hamburg	568.600	+ 16,8 %	3,7	+/- 0 Bp.	34,00	+/- 0 %	18,50	+ 5,7 %	20,90	+ 1,0 %
Köln	323.000	+ 9,6 %	3,0	+/- 0 Bp.	28,90	+ 1,4 %	15,00	+/- 0 %	17,80	+ 2,3 %
München	744.900	+ 23,1 %	4,8	+ 10 Bp.	45,50	+ 2,2 %	22,40	+ 1,8 %	25,00	+ 2,0 %
<b>Top 6</b>	<b>3.024.900</b>	<b>+ 3,4 %</b>	<b>4,8</b>	<b>+ 10 Bp.</b>	<b>39,15</b>	<b>+ 2,1 %</b>	<b>20,00</b>	<b>+/- 0 %</b>	<b>22,23</b>	<b>+ 1,3 %</b>

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.

### Mieter werden zurückhaltender, Eigentümer gewähren mehr Incentives

Die größere Vorsicht der Büronutzer kommt nach unserer Beobachtung auch in einer steigenden Zahl von Mietvertragsverlängerungen zum Ausdruck. Da die Eigentümer im aktuellen Marktumfeld geneigt sind, ihre bestehenden Mieter im Objekt zu halten, gewähren sie diesen teils sehr attraktive Verlängerungsangebote. Generell ist die Bereitschaft der Eigentümer gestiegen, ihren (potenziellen) Mietern Incentives zu gewähren. Trotzdem sehen sich die meisten Nutzer mit steigenden Flächenkosten konfrontiert. Zu den oft höheren Nominalmieten kommen die massiv gestiegenen Energiekosten hinzu. Das ist auch ein wesentlicher Treiber für die steigende Zahl an Untervermietungen, die wir am Markt beobachten.

### Flächen mit geringem energetischen Standard drohen strukturell leer zu fallen

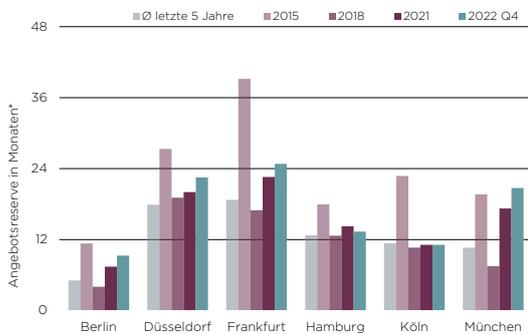
Die steigenden Energiekosten bekommen auch die Eigentümer zu spüren, und zwar vor allem jene von Büroobjekten mit geringem energetischen Standard. Solche sind nach unserer Beobachtung zunehmend schwieriger zu vermieten. Womöglich droht ein erheblicher Teil der derzeit unvermieteten Büroflächen zum Sockelleerstand zu werden, wenn diese nicht energetisch ertüchtigt und auch den veränderten Nutzeranforderungen entsprechend aufgewertet werden. In jedem Fall wird das Mietgefälle zwischen modernen und einfachen Büroflächen steiler werden.

### Konjunktur belastet die Märkte in diesem Jahr

Im Jahresverlauf 2023 dürfte sich die Verhandlungsposition der Mieter weiter verbessern. Obwohl sich die konjunkturellen Aussichten zuletzt aufgehellt haben, gilt eine Rezession weiterhin als unvermeidlich. Ausnahmslos alle Rezessionen der letzten dreißig Jahre gingen mit einem Rückgang des Flächenumsatzes an den großen Büromärkten einher. Vor diesem Hintergrund gehen wir auch für 2023 von einem im Vergleich zum Vorjahr rückläufigen Flächenumsatz aus, wenngleich er sich höchstens im niedrigen zweistelligen Prozentbereich bewegen und damit moderat ausfallen dürfte. Zugleich wird das Flächenfertigstellungsvolumen mit knapp 2 Mio. m<sup>2</sup> den höchsten Wert seit vielen Jahren erreichen und die Leerstände werden nach unserer Einschätzung weiter steigen. Angesichts steigenden Angebots und sinkender Nachfrage wird der Abwärtsdruck auf die Mieten zunehmen. Abseits des modernen Büroflächensegments gehen wir für 2023 von sinkenden Mieten aus. Das Spitzensegment kann sich dieser Entwicklung vor dem Hintergrund der gestiegenen qualitativen und energetischen Anforderungen der Nutzer möglicherweise entziehen. Doch auch für den Fall, dass die Nominalmieten nachgeben sollten, bleiben Büroflächen aus Sicht der meisten Nutzer knapp und werden eher noch teurer, denn die hohe Inflation wird eventuelle Ersparnisse bei der Kaltmiete durch höhere Kosten an anderer Stelle wieder zunichtemachen.

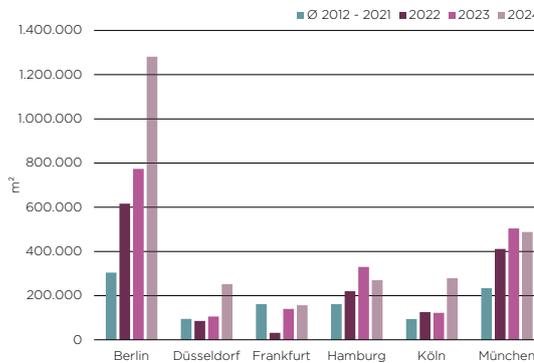
Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter 

Abb. 2: Angebotsreserve



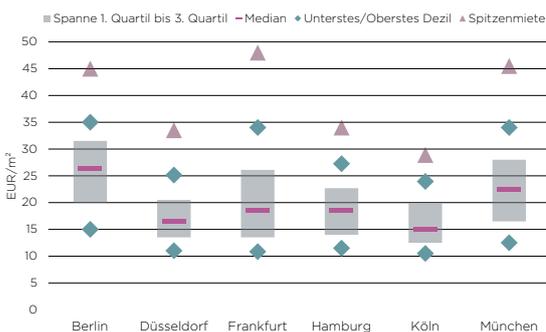
Quelle Savills / \* Relation aus Angebot (= aktueller Leerstand) und Nachfrage (= durchschnittlicher Flächenumsatz letzte 3 Jahre)

Abb. 3: Pipeline



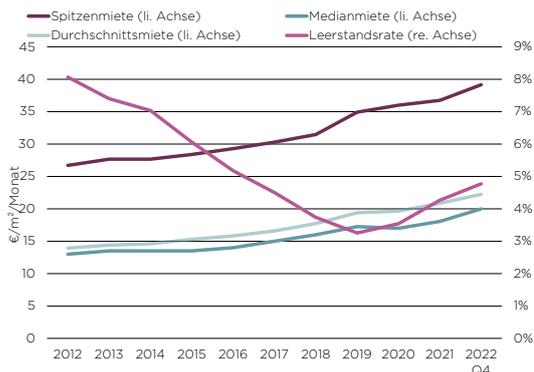
Quelle Savills

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 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 700 Büros und Partner in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen-Raum sowie dem Nahen Osten mit über 40.000 Beschäftigten. In Deutschland ist Savills mit mehr als 400 Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen in sieben 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 2023

