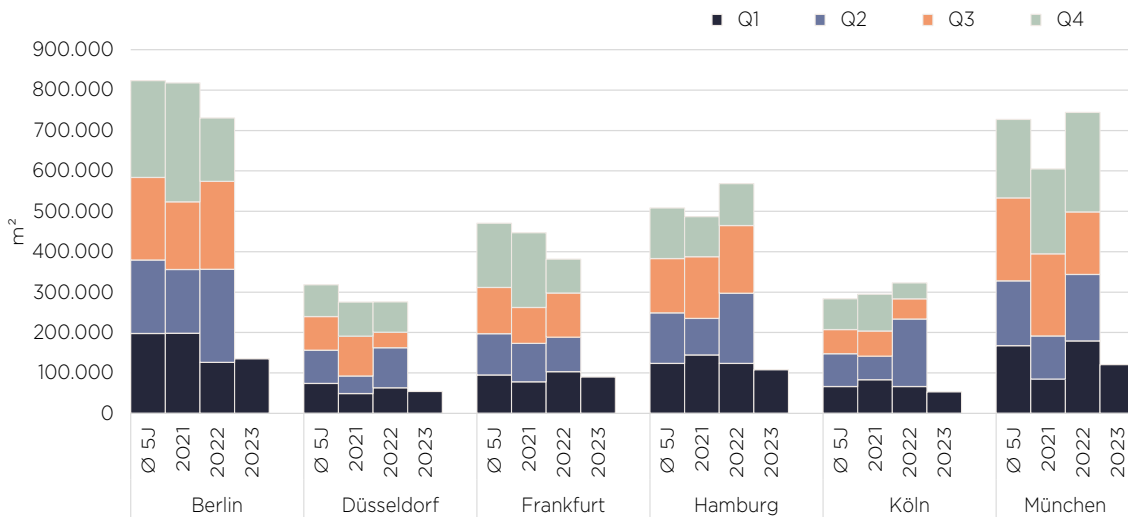


Top-6- Büromärkte

savills

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



Quelle Savills / Hinweis: Ø 5J = Durchschnitt letzte 5 Jahre

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN IM FOKUS



40 Euro

Zum ersten Mal überhaupt überschritt die Spitzenmiete im Durchschnitt der Top-6-Märkte die Marke von 40 EUR/m²



15 %

Auf Unternehmensberatungen und Unternehmen der Informations- und Kommunikationsbranche entfielen in den letzten zwölf Monaten jeweils 15 % des Flächenumsatzes. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre waren es lediglich 11 % bzw. 12 %.

Sinkende Umsätze, steigende Mieten

Während der Flächenumsatz an den Top-6-Bürovermietungsmärkten im 1. Quartal 2023 weiter zurückging, setzten die Mieten ihren Anstieg fort. Ein Flächenumsatz von ca. 560.000 m² bedeutet einen Rückgang von 15 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Spitzen- und Durchschnittsmieten stiegen im Durchschnitt aller sechs Märkte in den letzten drei Monaten um 2 % bzw. 5 %. Die Leerstandsrate blieb unverändert bei 4,8 %. Jenseits der Zahlen heißt das: Das Marktumfeld ist für Eigentümer und Nutzer gleichermaßen herausfordernd. Viele Eigentümer sehen sich beispielsweise mit steigenden Anforderungen der Nutzer konfrontiert und müssen ihre Flächen entsprechend ausbauen, um wettbewerbsfähig zu bleiben – und das bei

drastisch gestiegenen Ausbaukosten. Eigentümer mit schlechten Flächen, insbesondere in wenig attraktiven Lagen, leiden unter steigenden Leerständen. Die Nutzer wiederum werden von steigenden Mieten und Nebenkosten belastet und viele sind immer noch dabei, die Transformation in die Post-Corona-Arbeitswelt zu bewältigen und ihre zukünftigen Büroflächenbedürfnisse zu definieren.

Neubauflächen in zentralen Lagen im Fokus der Nutzer

Dass die Mieten weiter stiegen, dürfte ganz wesentlich dem anhaltenden Fokus vieler Nutzer auf höherwertige Flächen und vor allem auf attraktive Lagen geschuldet sein. Gerade für viele

Tab. 1: Büromarktkennziffern im Überblick

	BÜROFLÄCHEN-UMSATZ (M²)		LEERSTANDSRATE (%)		SPITZENMIETE (EUR/M²)		MEDIANMIETE* (EUR/M²)		DURCHSCHNITTS-MIETE (EUR/M²)	
	Q1 23	GGÜ. Q1 22	Q1 23	GGÜ. Q4 22	Q1 23	GGÜ. Q4 22	Q1 23	GGÜ. Q4 22	Q1 23	GGÜ. Q4 22
BERLIN	135.000	+ 7,2 %	3,3	+ 20 Bp.	45,00	+/- 0 %	26,50	+ 1,9 %	28,10	+ 3,2 %
DÜSSELDORF	54.000	- 14,4 %	8,0	+ 10 Bp.	38,00	+ 13,4 %	17,00	+ 3,0 %	21,10	+ 8,5 %
FRANKFURT	89.700	- 13,2 %	8,2	- 10 Bp.	44,00	- 8,3 %	19,50	+ 4,0 %	25,60	+ 11,3 %
HAMBURG	108.000	- 12,6 %	3,7	+/- 0 Bp.	34,00	+/- 0 %	18,50	+/- 0 %	20,90	+/- 0 %
KÖLN	53.000	- 19,9 %	3,0	+/- 0 Bp.	34,00	+ 17,6 %	16,50	+ 10,0 %	18,70	+ 5,1 %
MÜNCHEN	120.700	- 32,7 %	4,8	+/- 0 Bp.	45,50	+/- 0 %	21,40	- 2,7 %	25,00	+/- 0 %
TOP 6	560.400	- 15,3 %	4,8	+/- 0 Bp.	40,08	+ 2,4 %	20,00	+/- 0 %	23,23	+ 4,5 %

Quelle Savills

große Unternehmen scheinen Neubauf Flächen fast alternativlos. Dass zumeist nur solche Flächen über eine Nachhaltigkeitszertifizierung verfügen, spielt dabei auch eine Rolle und kann sogar entscheidend sein. Ein Umzug in eine bessere Lage geht nach unserer Beobachtung häufig mit einer Verkleinerung der Bürofläche einher, weil der Flächenbedarf vieler Nutzer vor dem Hintergrund des mobilen Arbeitens gesunken ist. Zwar zahlen die Nutzer nach einem Umzug in eine bessere Lage teils deutlich höhere Quadratmetermieten, kommen durch die Flächenverkleinerung aber unter Umständen trotzdem mit ihrem bisherigen Budget aus. Gerade die großen Unternehmen decken ihren Büroflächenbedarf auch nicht mehr ausschließlich mit eigener Bürofläche, sondern ergänzen diese häufig mit Flexible Workspaces.

Erheblicher Schattenleerstand durch unterausgelastete Büros

Während zentrale Lagen sich steigender Nachfrage erfreuen, nimmt der Leerstand in den peripheren Lagen zu. Insbesondere ältere, energieineffiziente Flächen haben es hier zunehmend schwer, Nutzer zu finden. Mit einer anderen Art von Leerstand sind vermutlich alle Bürolagen, egal ob peripher oder zentral, konfrontiert. Auch drei Jahre nach Beginn der Pandemie sind viele Büros bei Weitem nicht voll ausgelastet. Die wenigen verfügbaren Daten deuten

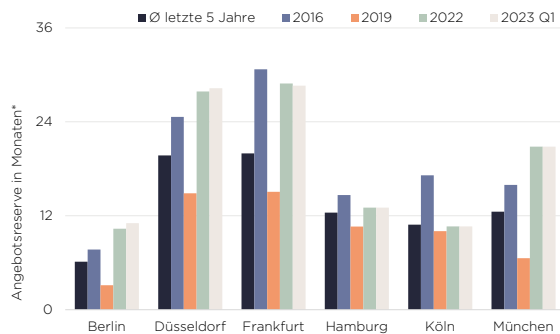
darauf hin, dass die Auslastung im Durchschnitt aller Büros bei unter 50 % liegt. Diese halb leeren Büros tauchen in der Leerstandsstatistik nicht auf und bleiben für diese unsichtbar. Tatsächlich dürfte sich durch die anhaltend geringe Auslastung vieler Büros aber ein Schattenleerstand aufgebaut haben, der sich in den nächsten Jahren materialisieren wird. Ein Indiz hierfür ist das stark gestiegene Volumen an Flächen zur Untervermietung, das wir vor allem in Berlin registriert haben.

Flächenfertigstellungsgipfel voraus

Nicht nur die Zunahme an Flächen zur Untervermietung dürfte im weiteren Jahresverlauf dafür sorgen, dass der Leerstand steigt. In den nächsten beiden Jahren wird in vielen Märkten der Gipfel des Fertigstellungszyklus erreicht. Dieses hohe Flächenfertigstellungsvolumen hilft einerseits, den Nachfrageüberhang im modernen Flächensegment abzubauen, dürfte aber andererseits dafür sorgen, dass das Büroflächenangebot zunächst schneller wächst als die Nachfrage und der Leerstand entsprechend steigt. Auch wenn der Markt insgesamt eigentümerfreundlich bleibt, dürfte sich die Verhandlungsposition der Nutzer im Laufe der nächsten beiden Jahre verbessern. Schon jetzt nehmen wir wahr, dass häufiger Incentives gewährt werden und viele Eigentümer ihre Bestandsmieter möglichst langfristig an sich binden wollen.

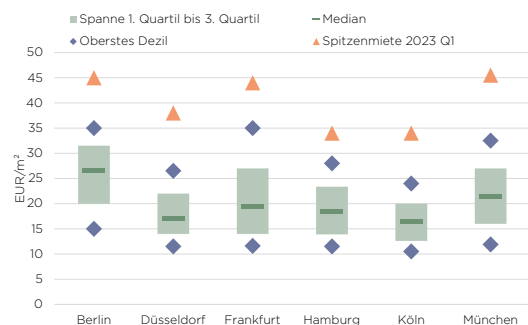
Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter [↓](#)

Abb. 2: Angebotsreserve



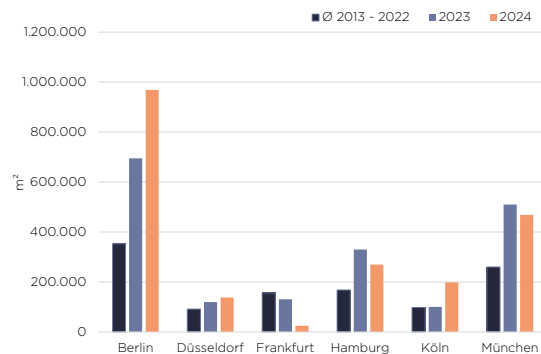
Quelle Savills / * Relation aus Angebot (= aktueller Leerstand) und Nachfrage (= durchschnittlicher Flächenumsatz letzte 3 Jahre)

Abb. 4: Mietniveau



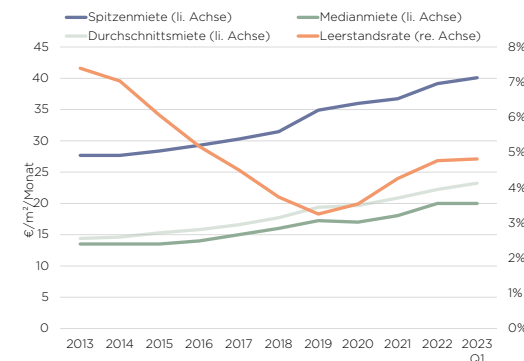
Quelle Savills / Hinweise: 1./3. Quartil - 25 % aller Mietabschlüsse erfolgten zu Mieten unter/über diesem Wert; unterstes/oberstes Dezil - 10% aller Mietabschlüsse unter/über diesem Wert

Abb. 3: Pipeline



Quelle Savills

Abb. 5: Miet- und Leerstandsentwicklung



Quelle Savills

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 Partnerbüros 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 April 2023

