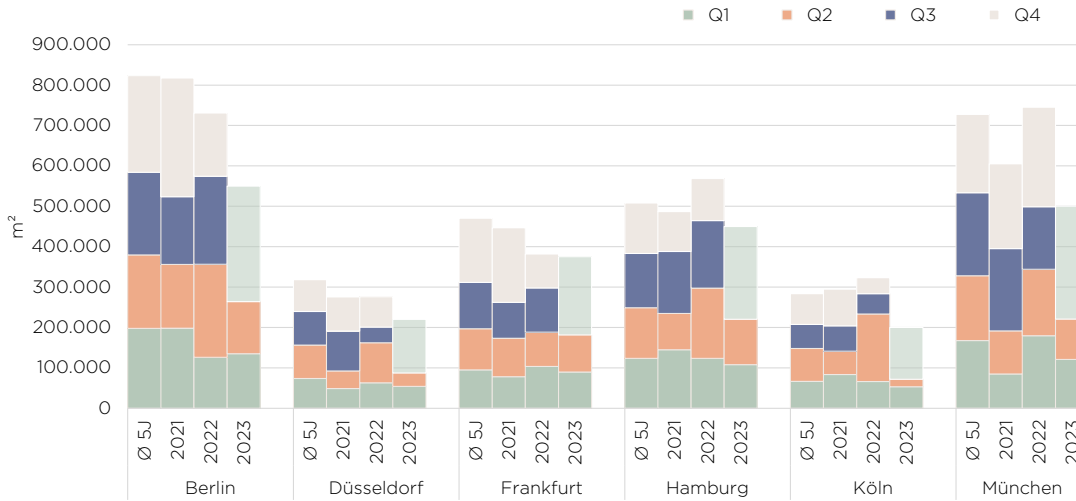


Top-6- Büromärkte



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



Quelle Savills / Hinweis: Ø5J = Durchschnitt letzte 5 Jahre

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN IM FOKUS



1 von 300

Nur eine von etwa dreihundert Anmietungen im bisherigen Jahresverlauf entfiel in die Größenklasse ab 10.000 m². In den letzten zehn Jahren war der Anteil drei Mal so hoch.



5 %

Zum ersten Mal seit sechs Jahren überschritt die Leerstandsquote in den Top 6 wieder die Marke von 5%. Ein weiterer Anstieg ist absehbar.

Ohne Schwung

Lange Zeit zeigten sich die Büromärkte in Anbetracht der vielen Belastungsfaktoren, wie Pandemie, Inflation und Rezession, bemerkenswert robust. Immer deutlicher tritt nun aber hervor, dass das hybride Arbeiten die Bürowelt nachhaltig verändert hat und die Büroflächennachfrage durch den Homeoffice-Schub strukturell gesunken ist. Der schon seit dem letzten Herbst zu beobachtende Rückgang der Flächennachfrage an den Top-6-Bürovermietungsmärkten hat sich im 2. Quartal 2023 beschleunigt. Ein Flächenumsatz von etwa 486.000 m² zwischen April und Juni ist gleichbedeutend mit einem der umsatzschwächsten Quartale der letzten Jahre.

Große Büros schrumpfen

Im 1. Halbjahr 2023 lag der Flächenumsatz bei ca. 1,05 Mio. m² und damit ein Drittel unter dem 1. Halbjahr des Vorjahres. In allen Märkten fiel der Umsatz niedriger aus. Ein Grund für den Rückgang ist die geringe Zahl an Anmietungen im großflächigen Segment. Vermietungen ab 10.000 m² Bürofläche waren besonders rar: Nur 0,3% aller Anmietungen entfielen auf dieses Größensegment. Im Mittel der letzten zehn Jahre lag dieser Anteil bei ca. 1,0%, was also etwa drei Mal höher. Die außergewöhnlich niedrige Zahl an Großanmietungen ist nach unserer Auffassung vermutlich vor allem auf zwei Ursachen zurückzuführen: Erstens sind gerade die großen Unternehmen aufgrund

Tab. 1: Büromarktkennziffern im Überblick

	BÜROFLÄCHEN-UMSATZ (M ²)		LEERSTANDSRATE (%)		SPITZENMIETE (EUR/M ²)		MEDIANMIETE* (EUR/M ²)		DURCHSCHNITTS-MIETE (EUR/M ²)	
	Q2 23	GGÜ. Q2 22	Q2 23	GGÜ. Q1 23	Q2 23	GGÜ. Q1 23	Q2 23	GGÜ. Q1 23	Q2 23	GGÜ. Q1 23
BERLIN	264.200	- 26 %	3,9	+ 60 Bp.	45,00	+/- 0 %	26,50	+/- 0 %	28,00	- 0,4 %
DÜSSELDORF	87.600	- 46 %	7,9	- 10 Bp.	38,00	+/- 0 %	17,00	+/- 0 %	21,05	- 0,2 %
FRANKFURT	181.800	- 4 %	8,7	+ 50 Bp.	44,00	+/- 0 %	20,00	+ 1,3 %	24,17	- 5,6 %
HAMBURG	220.400	- 26 %	3,7	+/- 0 Bp.	34,00	+/- 0 %	18,50	+/- 0 %	21,50	+ 2,9 %
KÖLN	71.700	- 69 %	3,2	+ 20 Bp.	34,50	+ 1,5 %	16,50	+/- 0 %	18,45	- 1,3 %
MÜNCHEN	220.700	- 36 %	4,9	+ 10 Bp.	49,75	+ 9,3 %	21,80	+ 1,4 %	25,00	+/- 0 %
TOP 6	1.046.400	- 34 %	5,1	+ 20 Bp.	40,88	+ 2,0 %	20,15	+ 0,8 %	23,03	- 0,9 %

des konjunkturell schwierigen und unsicheren Umfeldes zurückhaltend und scheuen zusätzliche Kosten, wie auch Umzugskosten. Zweitens fällt das Flächeneinsparpotenzial, das mit dem mobilen Arbeiten einhergeht, tendenziell umso größer aus, je größer das Büro ist. Das typische Großnutzerbüro ist also gewissermaßen geschrumpft. Während die erste Ursache vorübergehender Natur ist, ist die zweite strukturell und könnte dazu führen, dass Großanmietungen künftig eine geringere Rolle spielen.

Mietwachstum wird zur Ausnahme

Dass der Flächenbedarf vieler Unternehmen in der neuen Arbeitswelt strukturell niedriger ausfällt, trägt auch zum anhaltenden Leerstandsanstieg bei. Über alle Top-6-Märkte hinweg stieg die Leerstandsquote um 0,2 %-Punkte und überschritt damit erstmals seit 2017 die Marke von 5 %. Der absolute Leerstand hat sich seit seinem letzten Tief vor Beginn der Pandemie um zwei Drittel auf ca. 4,4 Mio. m² erhöht. Parallel dazu stiegen bislang auch die Mieten, weil die Ansprüche der Unternehmen an Lage- und Flächenqualität im Bestreben darum, ihre Mitarbeitenden ins Büro zu locken, seit der Pandemie höher ausfallen. In den letzten drei Monaten waren steigende Mieten allerdings nur noch vereinzelt zu beobachten. Die Durchschnittsmiete ist in vier der sechs Märkte im 2. Quartal gegenüber

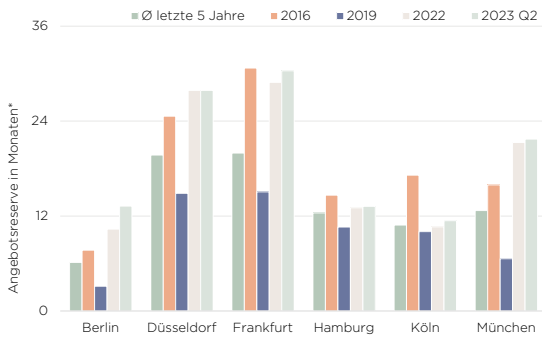
dem Vorquartal gefallen. Über alle Märkte liegt das Minus bei knapp 1 %. Die Spitzenmiete legte um 2 % gegenüber dem 1. Quartal zu, allerdings hauptsächlich wegen eines sehr starken Anstiegs in München. In vier Märkten stieg auch sie vorerst nicht weiter. Zugleich beobachten wir steigende Incentives, so dass die erzielbaren Effektivmieten in den letzten Monaten überwiegend gesunken sein dürften.

Ausblick: Fallende Durchschnittsmieten und mehr struktureller Leerstand

Angesichts der zunächst wohl weiterhin geringeren Flächennachfrage bei zugleich hohen Fertigstellungsvolumina gehen wir davon aus, dass zumindest die Mieten außerhalb des Top-Segments von nun an unter Druck geraten dürften. Inwieweit sich die Spitzenmieten davon abkoppeln können, bleibt abzuwarten. Die Wachstumsdynamik wird aber auch hier nachlassen, zumal das Fertigstellungsvolumen bis 2025 überdurchschnittlich hoch ausfallen wird und die Vorvermietungsquoten noch recht niedrig sind. Das wird sich vor allem auf Flächen in wenig attraktiven Lagen auswirken. Hier hat die Nachfrage bereits spürbar nachgelassen, vor allem nach Flächen geringer Qualität. Da eine Aufwertung dieser Flächen für viele Eigentümer wirtschaftlich oft nicht lohnt, wird sich hier früher oder später die Frage nach einer geeigneten Nachnutzung stellen.

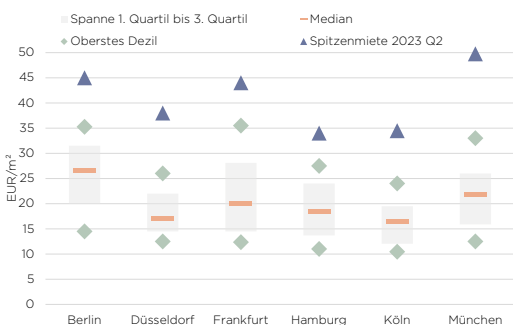
Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter

Abb. 2: Angebotsreserve



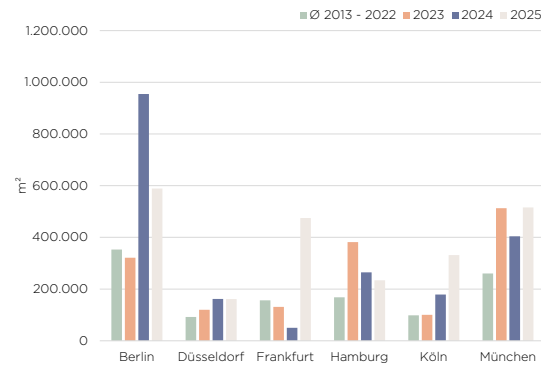
Quelle Savills / * Relation aus Angebot (= aktueller Leerstand) und Nachfrage (= durchschnittlicher Flächenumsatz letzte 3 Jahre)

Abb. 4: Mietniveau



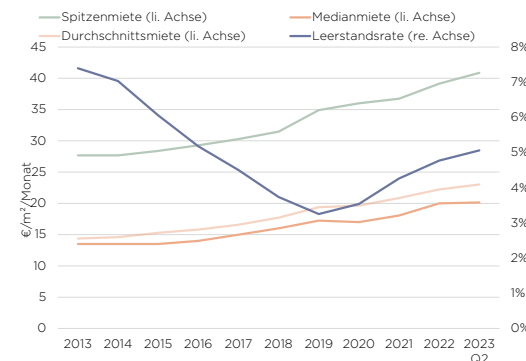
Quelle Savills / Hinweise: 1./3. Quartil - 25 % aller Mietabschlüsse erfolgten zu Mieten unter/über diesem Wert; unterstes/oberstes Dezil - 10% aller Mietabschlüsse unter/über diesem Wert

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 Juli 2023

