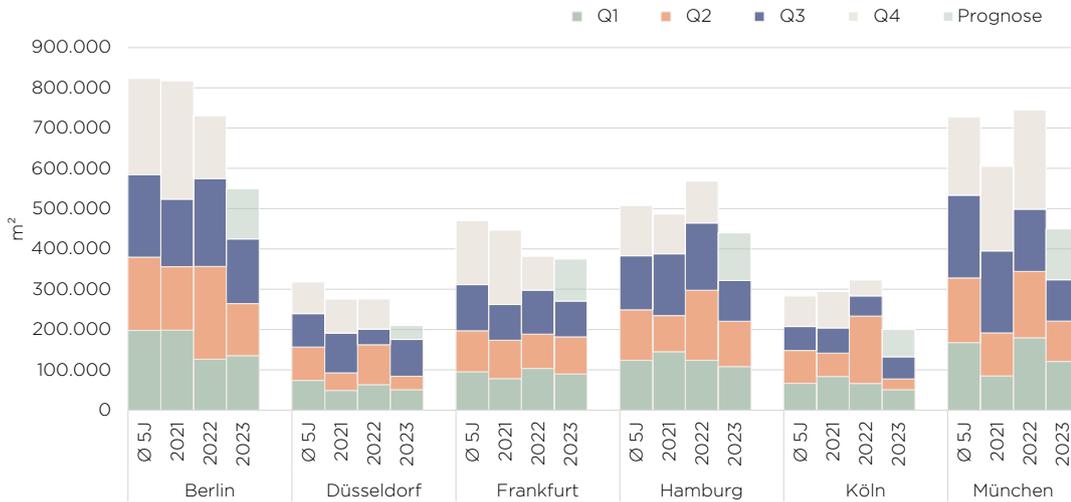


# Top-6- Büromärkte



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



Quelle Savills / Hinweis: Ø5J = Durchschnitt letzte 5 Jahre

## AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN IM FOKUS



**+2,2 %**

Die Spitzenmiete in den Top-6 steigt trotz zunehmenden Leerstands aufgrund anhaltender Nachfrage nach zentralen, hochwertigen Flächen.



**40 von 40**

Alle DAX-40-Unternehmen bieten hybrides Arbeiten an. Das Hybridmodell ermöglicht Kosteneinsparungen und ist sehr attraktiv für Beschäftigte.

## Spitzenmieten trotz Widrigkeiten

Die Flächennachfrage an den Top-6-Bürovermietungsmärkten war auch im 3. Quartal gering. Neben dem konjunkturell schwierigen Umfeld und dem Wandel zum hybriden Arbeiten sorgen die Insolvenzen der Projektentwickler für Verunsicherung. Der Flächenumsatz im 3. Quartal belief sich auf rund 600.100 m<sup>2</sup>. Das Ergebnis des sehr umsatzschwachen Vorquartals wurde damit zwar um mehr als 100.000 m<sup>2</sup> übertroffen, dennoch bleibt der Umsatz des bisherigen Jahresverlaufs mit etwa 1,6 Mio. m<sup>2</sup> deutlich unter dem Mittel der vergangenen fünf Jahre (2,3 Mio. m<sup>2</sup>). Trotz der relativ geringen Flächennachfrage und weiter steigenden Leerstands stiegen die Spitzenmieten auch im 3. Quartal um 2,2 % im Vergleich zum

Vorquartal. Zurückzuführen ist der Anstieg auf die Nachfrage nach zentralen, hochwertigen Flächen, die in vielen Märkten kurzfristig kaum noch verfügbar sind.

### Hybrides Arbeiten hält Einzug

Die geringere Flächennachfrage resultiert unter anderem daraus, dass sich nach unserer Beobachtung viele große Unternehmen mit hybriden Arbeitsmodellen beschäftigen und teils bereits einführen. Alle DAX-Unternehmen wenden beispielsweise hybride Arbeitsmodelle an. Das Hybridmodell bietet den Unternehmen Vorteile, da sie Kosten sparen können und für die Beschäftigten ist es am attraktivsten. Wahrscheinlich

Tab. 1: Büromarktkennziffern im Überblick

	BÜROFLÄCHEN-UMSATZ (M <sup>2</sup> )		LEERSTANDSRATE (%)		SPITZENMIETE (EUR/M <sup>2</sup> )		MEDIANMIETE* (EUR/M <sup>2</sup> )		DURCHSCHNITTS-MIETE (EUR/M <sup>2</sup> )	
	Q1 - Q3 2023	GGÜ. Q3 22	Q3 23	GGÜ. Q2 23	Q3 23	GGÜ. Q2 23	Q3 23	GGÜ. Q2 23	Q3 23	GGÜ. Q2 23
<b>BERLIN</b>	424.900	- 26,0 %	4,1	+ 20 Bp.	47,00	+ 4,4 %	26,50	+/- 0 %	28,63	+ 2,3 %
<b>DÜSSELDORF</b>	175.600	- 12,5 %	8,1	+ 20 Bp.	40,00	+ 5,3 %	17,00	+/- 0 %	21,20	+ 0,7 %
<b>FRANKFURT</b>	270.500	- 9,2 %	8,9	+ 20 Bp.	45,00	+ 2,3 %	20,00	+/- 0 %	23,75	- 1,7 %
<b>HAMBURG</b>	321.700	- 30,8 %	3,8	+ 10 Bp.	34,00	+/- 0 %	18,75	+ 1,4 %	21,50	+/- 0 %
<b>KÖLN</b>	132.400	- 53,3 %	3,3	+ 10 Bp.	35,00	+ 1,4 %	16,50	+ 3,1 %	18,70	+ 1,4 %
<b>MÜNCHEN</b>	323.500	- 35,1 %	5,1	+ 20 Bp.	49,75	+/- 0 %	21,00	- 2,3 %	24,50	- 2,0 %
<b>TOP 6</b>	1.648.600	- 28,9 %	5,2	+ 20 Bp.	41,79	+ 2,2 %	20,10	+ 0,5 %	23,05	+ 0,1 %

werden deshalb in den kommenden Jahren viele Unternehmen, die derzeit noch auf volle Büropräsenz setzen, in das Hybridmodell wechseln. Das würde die Flächennachfrage weiter verringern, denn dieser Wechsel geht häufig mit einer Flächenreduktion einher. Die Bandbreite ist dabei groß und kann je nach Umständen zwischen 10 % bis 60 % Flächenabbau bedeuten.

**Eigentümer wollen Mieter binden**

Eine Folge der konjunkturell geringeren Flächennachfrage und der strukturellen Flächenreduktionen sind steigende Leerstände. Die durchschnittliche Leerstandsquote in den Top-6-Städten ist in den vergangenen drei Monaten um 20 Basispunkte auf 5,2 % angestiegen. Wir beobachten, dass die wachsenden Leerstände den Druck auf die Eigentümer erhöhen, besonders bei Bestandsflächen in schlechteren Lagen und bei Flächen mit geringer Qualität. Eigentümer sind auch deswegen bestrebt, Mieter im Objekt zu halten. Das äußert sich in einer steigenden Anzahl von Vertragsverlängerungen. Häufig geht das mit guten Konditionen für die Nutzer einher, was ihnen im unsicheren Konjunkturmilieu aus Kostengründen entgegenkommen dürfte.

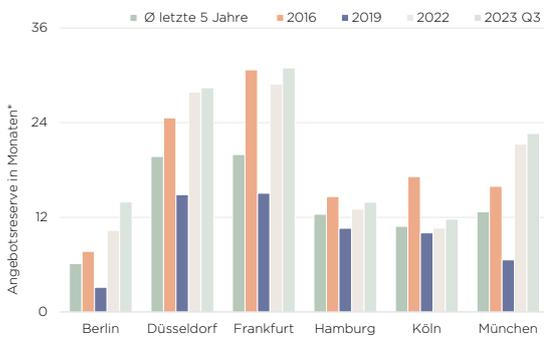
**Ausblick: Ungewisse Entwicklung der Spitzenmiete**

Wie sich die Spitzenmiete in den kommenden

Quartalen entwickeln wird, bleibt aus unserer Sicht abzuwarten. Einerseits spricht die hohe Nachfrage nach zentralen, hochwertigen Flächen für einen Anstieg, denn kurzfristig sind diese oft kaum noch verfügbar. Andererseits ist praktisch sicher, dass der Leerstand durch die strukturell gesunkene Nachfrage steigen wird und mit jedem weiteren Quadratmeter Leerstand sinkt die Wahrscheinlichkeit, dass die Spitzenmiete weiter steigt. Die zuletzt gestiegenen Incentives sind ein Indiz dafür. In jedem Fall wird die Prämie für sehr gute gegenüber wenig attraktiven Flächen wegen gestiegenen Nutzeranforderungen dauerhaft höher bleiben. Der Nutzerfokus auf hochwertige Flächen eröffnet Chancen für eigenkapitalstarke Projektentwickler, die spekulativ bauen können. Gleiches gilt für Refurbishments von Bestandshaltern. Denn auf dem klassischen Projektentwicklermarkt könnte eine Negativspirale entstehen, die zu einem Rückgang des ursprünglich erwarteten Neubauvolumens führen wird: Mieter scheuen wegen der Lage am Projektentwicklungsmarkt Projektanmietungen, Entwickler können jedoch ohne Vorvermietung nicht bauen, weil sie dafür aktuell keine Finanzierung bekommen. Trotz der insgesamt geringeren Büroflächennachfrage spricht deshalb vieles dafür, dass sich der Markt für hochwertige, zentrale Flächen weiter verengen wird.

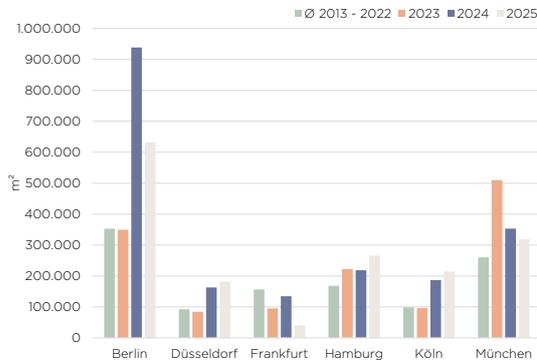
Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter ↓

Abb. 2: Angebotsreserve



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

Abb. 3: Pipeline



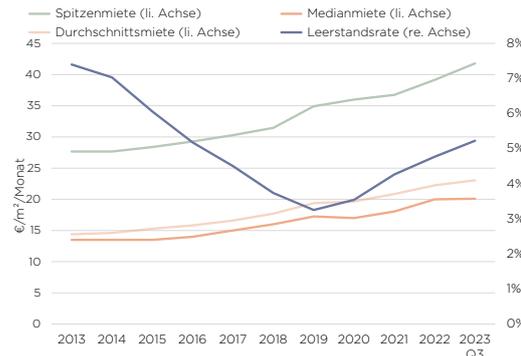
Quelle Savills

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

**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

**ANTONIA WECKE**

Consultant Research  
+49 30 726 165 133  
awecke@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 Oktober 2023

