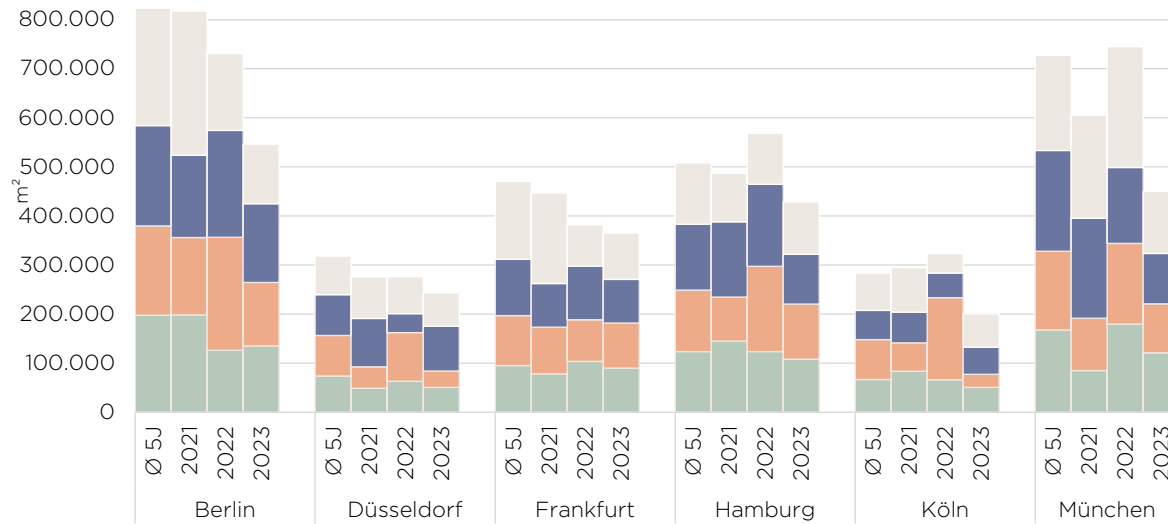


# Top-6- Büromärkte



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



Quelle Savills / Hinweis: Ø5J = Durchschnitt letzte 5 Jahre

## AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN IM FOKUS



**2,23 Mio. m<sup>2</sup>**

Der Flächenumsatz erreichte 2023 mit 2,23 Mio. m<sup>2</sup> den niedrigsten Wert seit 2009 (2,17 Mio m<sup>2</sup>).



**0,7 %**

Das Büroflächenfertigstellungsvolumen, das sich in der Hand insolventer Projektentwickler befindet, entspricht etwa 0,7 % des Büroflächenbestandes in den Top-6-Städten.

## Der Umzugsstau wird länger

Im Jahr 2023 haben wir an den Top-6-Bürovermietungsmärkten mit 2,2 Mio. m<sup>2</sup> den niedrigsten Flächenumsatz seit 2009 verzeichnet. Im Vergleich zum Vorjahr fiel er um 26 % geringer aus. Die Spitzenmieten sind im Jahresverlauf um 6 % angestiegen. Bei den Median- und Durchschnittsmieten fiel der Anstieg mit 2 % bzw. 4 % etwas geringer aus. Die Leerstandsquote legte im gleichen Zeitraum um 80 Basispunkte auf 5,6 % zu. Mehrere nachfragehemmende Faktoren prägten das Jahr. Neben der strukturell geringeren Nachfrage durch den Wandel zur hybriden Arbeitswelt hat sich die schlechte wirtschaftliche Lage Deutschlands negativ auf die Bürovermietungsmärkte ausgewirkt. Viele Nutzer sind deutlich kostensensibler geworden und scheuen in der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Lage Risiken und damit Investitionen, mit denen

Umzüge und Neuanmietungen zwangsweise verbunden sind.

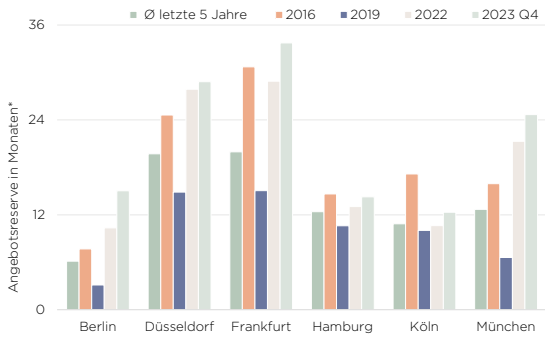
### Anteil der Vertragsverlängerungen steigt

Der reduzierte Flächenumsatz ist auch damit zu erklären, dass überdurchschnittlich viele Unternehmen im aktuellen Umfeld von einer Neuanmietung absehen und ihren bestehenden Mietvertrag verlängern. Wir beobachten, dass die Nutzer in der Regel um drei bis fünf Jahre verlängern. Dies verschafft ihnen Zeit, sich mit ihren künftigen Arbeitsplatzstrategien und ihrem Flächenbedarf auseinanderzusetzen. Nach unseren Beobachtungen sind insbesondere Großunternehmen unsicher, wie ihre zukünftige Arbeitskultur aussehen soll. Die Nutzer spekulieren auch darauf, dass sich der Markt zu ihren Gunsten entwickelt. Denn die aktuell

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 - Q4 2023	GGÜ. Q1 - Q4 2022	2023 Q4	GGÜ. Q3 2023	2023 Q4	GGÜ. Q3 2023	2023 Q4	GGÜ. Q3 2023	2023 Q4	GGÜ. Q3 2023
<b>BERLIN</b>	546.100	- 25,3 %	4,4	+ 30 Bp.	47,00	+/- 0 %	26,50	- 0,7 %	28,55	- 0,3 %
<b>DÜSSELDORF</b>	243.100	- 11,8 %	8,2	+ 10 Bp.	40,00	+/- 0 %	17,00	- 2,9 %	21,30	+ 0,5 %
<b>FRANKFURT</b>	364.900	- 4,4 %	9,7	+ 80 Bp.	45,00	+/- 0 %	20,00	- 0,2 %	23,75	+/- 0 %
<b>HAMBURG</b>	428.500	- 24,6 %	3,9	+ 10 Bp.	34,00	+/- 0 %	19,50	+ 2,6 %	21,50	+/- 0 %
<b>KÖLN</b>	200.500	- 37,9 %	3,5	+ 20 Bp.	33,90	- 3,1 %	16,95	+ 2,7 %	19,50	+ 4,3 %
<b>MÜNCHEN</b>	450.500	- 39,5 %	5,5	+ 40 Bp.	49,75	+/- 0 %	21,00	+/- 0 %	24,50	+/- 0 %
<b>TOP 6</b>	2.233.600	- 26,2 %	5,6	+ 30 Bp.	41,61	- 0,4 %	20,50	+ 1,7 %	23,18	+ 0,6 %

Abb. 2: Angebotsreserve



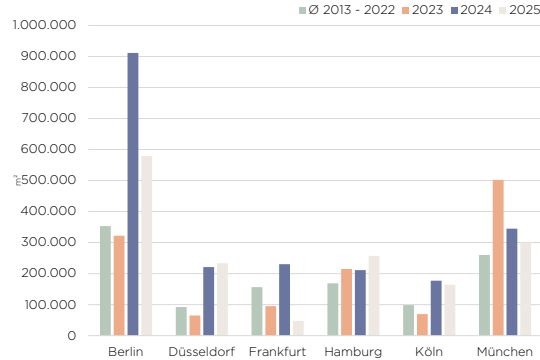
Quelle Savills / \* Relation aus Angebot (= aktueller Leerstand) und Nachfrage (= durchschnittlicher Flächenumsatz letzte 3 Jahre)

verfügbaren Flächen genügen ihren Anforderungen häufig nicht oder sind zu teuer. Hinzu kommt, dass die Insolvenzwelle bei Projektentwicklern die Vorbehalte gegenüber Projektanmietungen erhöht hat.

**Insolvenzen sorgen für Angebotslücke**

Diese Skepsis eröffnet Bestandhaltern die Chance, solche Nutzer für ihre Objekte zu gewinnen. Zusätzlich könnten durch die Insolvenzwelle am Projektentwicklermarkt moderne Flächen noch knapper werden. Ein Blick auf die Büroobjekte insolventer Projektentwickler in den Top-6-Städten zeigt, dass besonders in den Jahren 2025 und 2026 eine Lücke bei Neubaufächen entstehen könnte. Fast die Hälfte des ursprünglich geplanten Volumens insolventer Projektentwickler sollte in diesen Jahren fertiggestellt werden und könnte nun fehlen oder sich verzögern. Die Top-6-Städte sind unterschiedlich stark von der Insolvenzwelle betroffen. In Berlin und Düsseldorf liegt der Anteil des betroffenen Projektentwicklungsvolumens mit 1,3 % am Büroflächenbestand deutlich höher als in Frankfurt (0,1 %) oder Köln (0,2 %). Über alle Top-6-Städte liegt der Anteil bei 0,7 %. Selbst in einem Worst-Case-Szenario, in dem keines der Projekte fertiggestellt würde, hätte dies angesichts des geringen Anteils vermutlich kaum Einfluss auf die Marktparameter.

Abb. 3: Pipeline



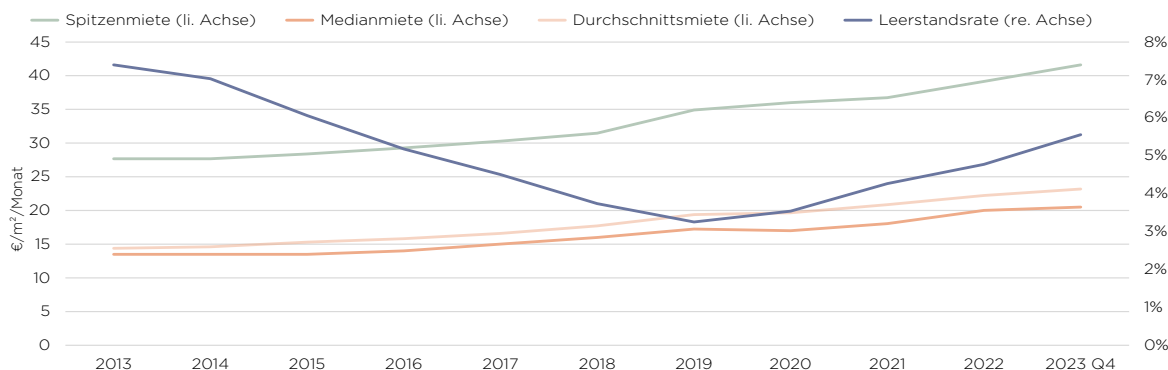
Quelle Savills

**Auch dieses Jahr unterdurchschnittlicher Flächenumsatz und noch mehr aufgestaute Umzüge zu erwarten**

Da auch 2024 das konjunkturelle Umfeld angespannt bleiben dürfte und die Anpassungsprozesse an hybrides Arbeiten anhalten, dürfte die Nachfrage nach Neuanmietungen zunächst weiter gehemmt werden. Zudem dürften die Leerstände weiter steigen. Zwar könnte die Insolvenzwelle der Projektentwickler den Anstieg in besonders betroffenen Städten dämpfen, aber vermutlich nicht aufhalten. Für das laufende Jahr rechnen wir erneut mit einem Flächenumsatz, der unter dem langjährigen Durchschnitt liegt. Allerdings dürfte sich durch die seit Beginn der COVID-19-Pandemie überdurchschnittlich hohe Anzahl an Mietvertragsverlängerungen ein Umzugsstau aufgebaut haben, der sich auflösen dürfte, sobald sich das konjunkturelle Umfeld verbessert und die Unternehmen mehr Klarheit über ihren künftigen Flächenbedarf haben. Eigentümer von Flächen in guten Lagen können sich dafür in Position bringen, indem sie in ihre Flächen investieren, zumal der Nachfrageüberhang bei modernen Flächen ab 2025 aufgrund der zu erwartenden Verzögerung bei vielen Projektentwicklungen noch zunehmen dürfte.

Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter

Abb. 4: 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 Immobiliendienstleistungs-Unternehmen 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 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 2024

