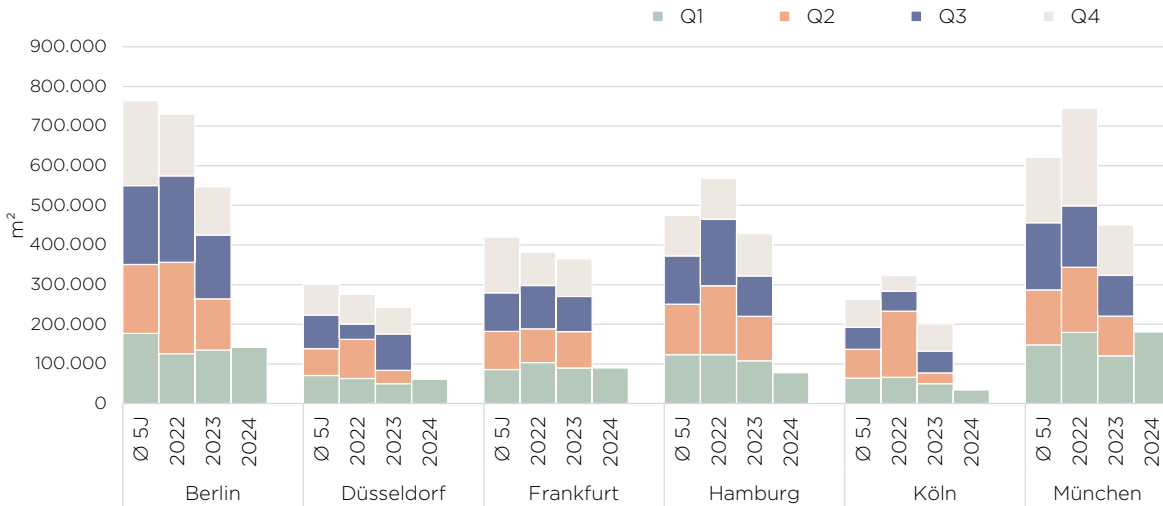


Top-6- Büromärkte



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



Quelle Savills / Hinweis: Ø5J = Durchschnitt letzte 5 Jahre

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN IM FOKUS



0,59 Mio. m²

Der Flächenumsatz des 1. Quartals hat sich auf Niveau des Quartalsdurchschnittes des letzten Jahres stabilisiert. Diese Seitwärtsbewegung dürfte anhalten.



5 Mio. m²

Der Büroflächenbedarf in den A-Städten sinkt aufgrund des Wandels zur hybriden Arbeitswelt in unserem Basisszenario um ca. 5 Mio. m².

Kompetitiver Markt für Eigentümer eröffnet Gelegenheiten für Mieter

Nachdem die Bürovermietungsmärkte in den letzten drei Jahren vor zahlreichen Herausforderungen standen, scheinen seit Anfang dieses Jahres wieder mehr Nutzer nach neuen Flächen zu suchen. Viele haben seit Beginn der Corona-Pandemie ihre Mietverträge um drei bis fünf Jahre verlängert, die nun auslaufen. Es bestehen weiterhin Unsicherheiten bei den Nutzern, aber für viele ist der Zeitpunkt für die Suche nach einer neuen Fläche günstig, da Eigentümer vor dem Hintergrund steigender Leerstände attraktive Angebote machen. Hochwertige Flächen und die Verbesserung der Lage stehen weiterhin im Fokus der Nutzer. Die damit verbundenen höheren Quadratmeterpreise können oft durch eine Flächenreduktion kompensiert

werden. Diese wird von den meisten Nutzern bei einem Umzug vorgenommen. Dadurch steigen die Gesamtkosten häufig nicht.

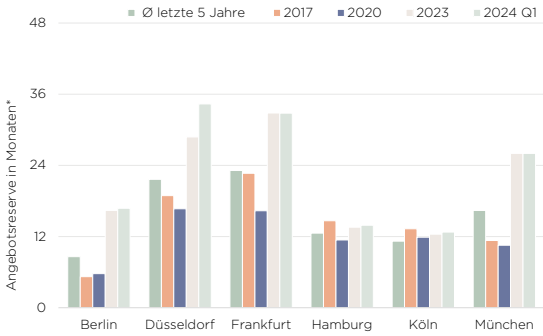
Büroflächenbedarf sinkt um 5 Mio. m² aufgrund des Wandels zur hybriden Arbeitswelt

Die Anzahl der Anmietungen könnte also mittelfristig wieder steigen, da die Nutzer aber weniger Fläche benötigen, geht die Büroflächennachfrage zurück. Das zeigt sich auch an der durchschnittlichen Flächengröße je Anmietung: Zwischen Januar 2023 und März 2024 wurden im Mittel ca. 910 m² angemietet. Zwischen 2018 und 2022 lag der Wert bei durchschnittlich 1.060 m². In einer

Tab. 1: Büromarktkennziffern im Überblick

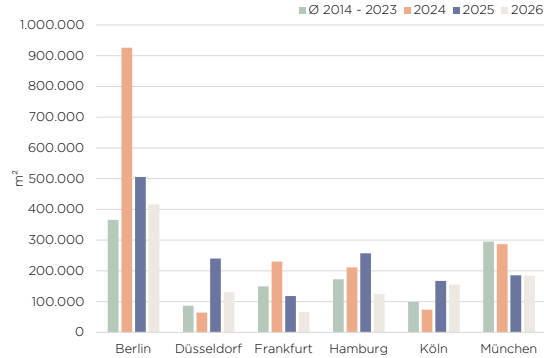
	BÜROFLÄCHEN-UMSATZ (M ²)		LEERSTANDSRATE (%)		SPITZENMIETE (EUR/M ²)		MEDIANMIETE (EUR/M ²)		DURCHSCHNITTS-MIETE (EUR/M ²)	
	Q1 2024	GGÜ. Q1 2023	2024 Q1	GGÜ. Q4 2023	2024 Q1	GGÜ. Q4 2023	2024 Q1	GGÜ. Q4 2023	2024 Q1	GGÜ. Q4 2023
BERLIN	142.000	5,2%	4,5	+ 10 Bp.	47,00	+/- 0 %	26,00	- 1,9 %	28,10	-1,6%
DÜSSELDORF	61.400	22,1%	7,9	- 30 Bp.	42,00	+ 5,0 %	16,50	- 2,9 %	20,85	-2,1%
FRANKFURT	90.000	0,3%	9,7	+/- 0 Bp.	45,00	+/- 0 %	20,00	+/- 0 %	23,05	-2,9%
HAMBURG	77.700	-28,1%	4,0	+ 10 Bp.	35,50	+ 4,4 %	20,40	+ 4,6 %	21,50	+/- 0 %
KÖLN	34.200	-32,1%	3,6	+ 10 Bp.	29,00	- 14,5 %	16,50	- 2,7 %	18,25	-6,4%
MÜNCHEN	180.500	49,6%	5,5	+/- 0 Bp.	50,25	+ 1,0 %	21,15	+ 0,7 %	23,75	-3,1%
TOP 6	585.800	5,7%	5,7	+ 20 Bp.	41,46	- 0,4 %	20,35	- 0,7 %	22,58	-2,6%

Abb. 2: Angebotsreserve



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

Abb. 3: Pipeline



Quelle Savills

Szenarioanalyse haben wir berechnet, dass der Büroflächenbedarf in den A-Städten aufgrund des Wandels zur hybriden Arbeitswelt um etwa zwei bis fünfzehn Millionen Quadratmeter zurückgehen wird. Im für uns wahrscheinlichsten Szenario schrumpft der Büroflächenbedarf um fünf Millionen Quadratmeter. Zwar droht den Büromärkten dadurch keine Destabilisierung, jedoch werden einzelne Teilmärkte überproportional betroffen sein. So dürfte das große Flächensegment an Bedeutung verlieren.

Eigentümer gewähren zusätzliche Incentives

Im 1. Quartal 2024 belief sich der Flächenumsatz auf 585.800 m² und liegt damit leicht über dem Niveau des Quartalsdurchschnittes des letzten Jahres von 558.000 m². Zwischen 2018 und 2022 lag der Quartalsdurchschnitt mit 783.000 m² aber deutlich höher. Auch auf die Leerstandsquote hat die geringere Büroflächennachfrage Auswirkungen: Sie steigt seit dem 2. Quartal 2020 an und hat im Durchschnitt der Top-6-Städte nun 5,7 % erreicht. Die Mieten zeigten sich bisher relativ robust und auf die Spitzenmieten trifft das immer noch zu. Sie gingen zwar im Mittel der Top-6-Städte um 0,4 % gegenüber dem Vorquartal zurück, aber ausschlaggebend war hierfür der starke Einbruch in Köln (- 14,5 %). In den anderen fünf Städten blieb die Spitzenmiete mindestens stabil. Die Durchschnittsmiete hingegen sank gegenüber dem 4. Quartal 2023 um durchschnittlich 2,6 %.

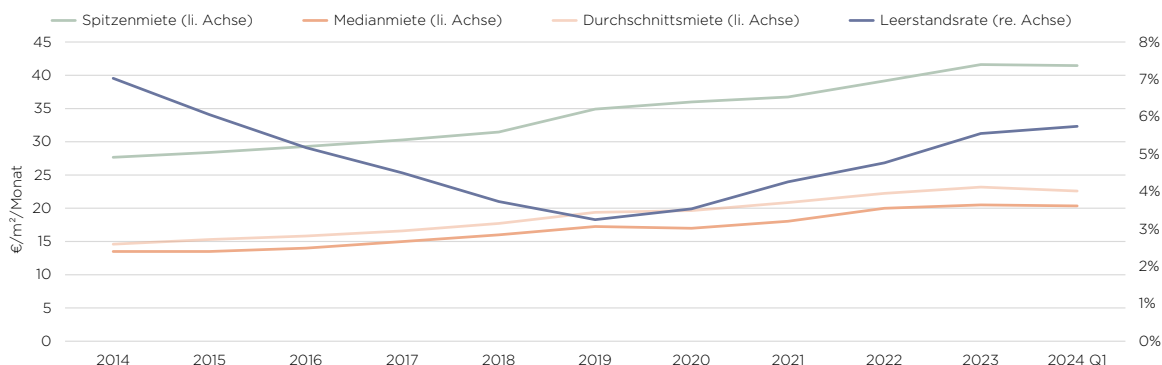
Die effektiven Durchschnittsmieten dürften aufgrund der steigenden Incentives zudem schon länger rückläufig sein. Viele Vermieter sind angesichts der Marktlage verhandlungsbereiter. Sogar Vermieter von Neubauten sind häufiger bereit, kürzere Mietvertragslaufzeiten anzubieten. Zusätzlich werden neben Baukostenzuschüssen und mietfreier Zeit auch wieder Zuschüsse gewährt, die nicht an einen Verwendungszweck gebunden sind. Zudem ist zu beobachten, dass Eigentümer offener für alternative Nutzungskonzepte, wie gewerbliche Wohn-, Hotel- und Co-Living-Anbieter, sind.

Ausblick: Stabiler Flächenumsatz bei steigender Anzahl an Mietverträgen

In den kommenden Monaten dürfte sich das Umfeld für Mieter verbessern und die Zahl der Mietvertragsabschlüsse steigen. Mit einem Anstieg der Gesamtnachfrage ist aber nicht zu rechnen und es ist zu erwarten, dass der Vermietungsmarkt für Eigentümer kompetitiver wird. Der Flächenumsatz dürfte sich im Jahresverlauf auf Vorjahresniveau stabilisieren. Trotz des zu erwartenden weiteren Anstiegs des Leerstandes könnten die Spitzenmieten zumindest stabil bleiben oder vereinzelt leicht steigen, denn hochwertige Flächen bleiben erstmal knapp. Die Entwicklung der Durchschnittsmieten bleibt abzuwarten. Steigende Leerstände und Incentives deuten auf einen weiteren Rückgang hin.

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

Senior 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 April 2024

