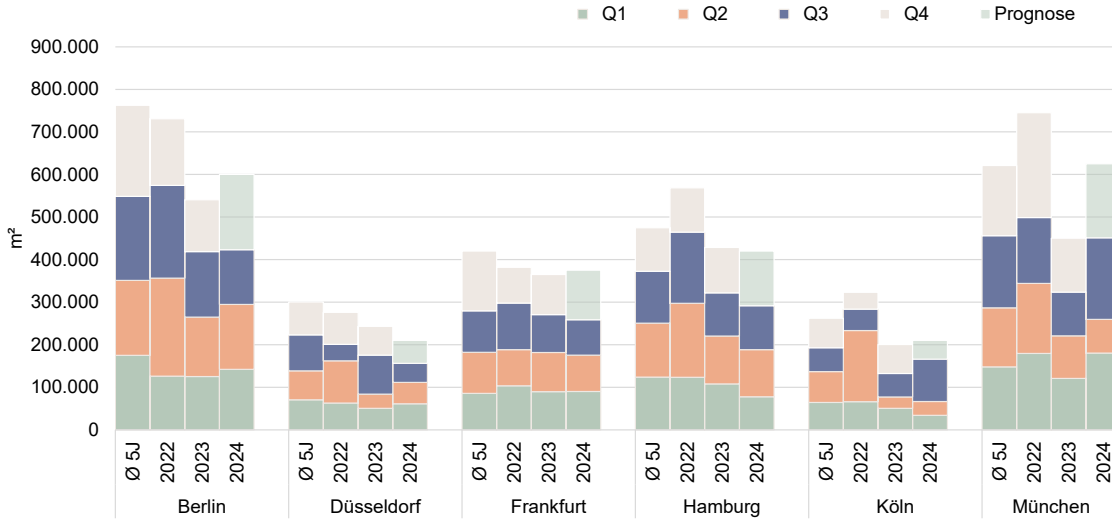


Top-6- Büromärkte



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



Quelle Savills / Hinweis: Ø5J = Durchschnitt letzte 5 Jahre

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN IM FOKUS



860 m²

Bei den klassischen Vermietungen ist ein Trend zu kleineren Flächen zu beobachten. Mit einer durchschnittlichen Größe von 860 m² im bisherigen Verlauf des Jahres wurde das langjährige Mittel von 940 m² deutlich unterschritten.



14

Zwischen dem ersten und dritten Quartal wurden 14 klassische Vermietungen über 10.000 m² registriert. Nutzer, die große Flächen anmieten, werden weniger und von den Eigentümern umworben.

Eigentümer umwerben (Groß-)Nutzer

Im bisherigen Jahresverlauf summierte sich der Flächenumsatz in den Top-6-Büromärkten auf insgesamt 1,7 Mio. m², was einen Rückgang von 22 % im Vergleich zum 10-Jahresdurchschnitt bedeutet. Im 3. Quartal 2024 betrug der Flächenumsatz 651.380 m² und lag 10 % über dem Vorjahresniveau. Damit folgt dieses Quartal dem Trend der Vorquartale: Der Flächenumsatz ist höher als im Vorjahr, liegt aber unter dem langjährigen Mittel. Zwei Faktoren sorgen für den unterdurchschnittlichen Flächenumsatz. Erstens liegt die Anzahl der Transaktionen mit rund 1.810 im bisherigen Jahresverlauf unter dem langjährigen Mittel von 2.420 Transaktionen (2014-2023, Q1-Q3). Zweitens unterschreitet die durchschnittliche Transaktionsgröße mit 950 m² den 10-Jahresdurchschnitt von 990 m². Es wird also nicht nur seltener, sondern auch weniger Fläche angemietet.

Durchschnittliche Bürogröße sinkt

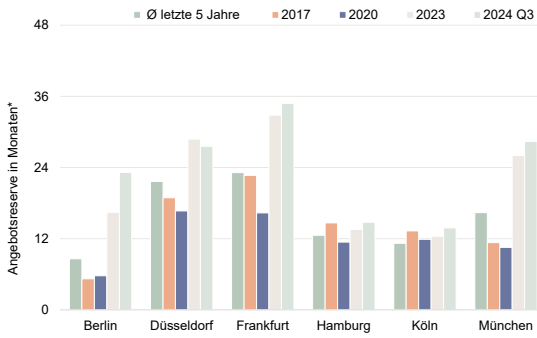
Ein Blick auf den klassischen Vermietungsmarkt, ohne die Eigennutzer, macht die Flächenverkleinerungen noch deutlicher. In den ersten drei Quartalen 2024 belief sich die durchschnittliche Größe der Vermietungen auf 860 m². Damit liegt sie unter dem 10-Jahresdurchschnitt von 940 m² und ist seit 2021 rückläufig. Dies ist unter anderem auf die geringe Aktivität im Segment über 10.000 m² zurückzuführen. Denn mit vierzehn Anmietungen zwischen Januar und September 2024 über 10.000 m² wurden zwar wieder mehr Abschlüsse als im Vorjahreszeitraum mit sieben Transaktionen verzeichnet, aber das langjährige Mittel von 22 Transaktionen wurde unterboten (2014-2022, Q1- Q3). Zu erklären ist das unter anderem durch die konjunkturellen Unsicherheiten, die großflächige Anmietungen hemmen. Aus unserer Sicht liegt es

Tab. 1: Büromarktkennziffern im Überblick

	BÜROFLÄCHEN-UMSATZ (M ²)		LEERSTANDSRATE (%)		SPITZENMIETE (EUR/M ²)		MEDIANMIETE (EUR/M ²)		DURCHSCHNITTS-MIETE (EUR/M ²)	
	Q1-Q3 2024	GGÜ. Q3 2023	Q3 2024	GGÜ. Q2 2024	Q3 2024	GGÜ. Q2 2024	Q3 2024	GGÜ. Q2 2024	Q3 2024	GGÜ. Q2 2024
BERLIN	423.400	+ 1,2 %	6.2	+ 100 Bp.	45.00	+/- 0 %	25.50	- 1,9 %	24.90	- 10,1 %
DÜSSELDORF	156.500	- 10,9 %	7.8	- 10 Bp.	43.50	+ 2,4 %	16.50	+/- 0 %	20.55	- 0,5 %
FRANKFURT	258.600	- 4,4 %	10.3	+ 30 Bp.	46.00	+ 2,2 %	19.50	- 2,5 %	24.80	- 0,8 %
HAMBURG	291.300	- 9,4 %	4.3	+/- 0 Bp.	35.50	+/- 0 %	20.50	+ 2,5 %	21.50	+/- 0 %
KÖLN	166.200	+ 25,5 %	3.9	+ 10 Bp.	32.60	+ 9,2 %	17.00	+/- 0 %	18.75	+ 2,2 %
MÜNCHEN	451.300	+ 39,5 %	6.0	+ 20 Bp.	53.00	+ 1,9 %	22.00	+ 4,8 %	24.80	+ 5,8 %
TOP 6	1.747.300	+ 6,4 %	6.3	+ 40 Bp.	42.60	+ 2,3 %	20.00	+/- 0 %	22.55	- 1,0 %

Quelle Savills

Abb. 2: Angebotsreserve



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

aber auch daran, dass gerade die großen Flächen vor dem Hintergrund des hybriden Arbeitens unterdurchschnittlich ausgelastet sind und die betroffenen Unternehmen deshalb bestrebt sind, diese zu verkleinern.

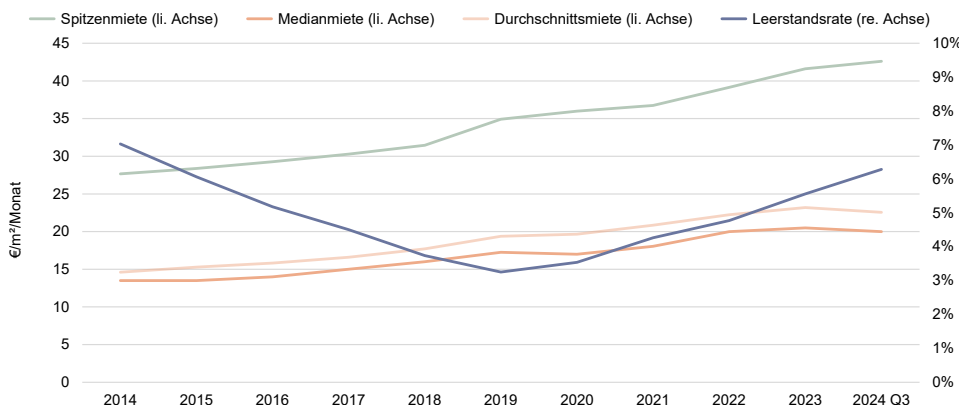
Wettbewerb um große Nutzer steigt

Nutzer, die große Flächen über 10.000 m² klassisch anmieten, werden seltener und für Eigentümer, die diese großflächigen Vermietungen anstreben, führt diese rückläufige Nachfrage zum verstärkten Wettbewerb. Infolgedessen werben Vermieter zunehmend um Großnutzer, um ihre Flächen erfolgreich (wieder-)vermieten zu können. Denn diese Eigentümer möchten vorzugsweise zusammenhängend an einen Ankermieter vermieten, um eine Fragmentierung der Flächen sowie den damit verbundenen Mehraufwand und Kosten zu vermeiden. Ob diese Strategie für alle aufgeht, bleibt abzuwarten. Alternativ könnten Eigentümer erwägen, kleinere Flächeneinheiten anzubieten und so zwar eine Fragmentierung in Kauf zu nehmen, aber mögliche Leerstände zu verhindern.

Begrenzter Mieterpool im Spitzensegment

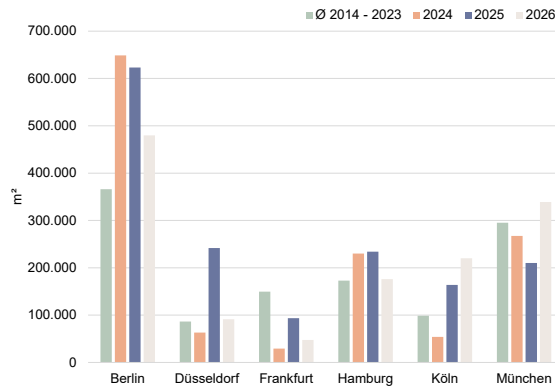
Die wachsende Konkurrenz unter Eigentümern zeigt sich unter anderem in weiterhin großzügigen Incentives, sowohl bei Bestandsobjekten als auch bei Neubauprojekten. Denn auch in Neubauprojekten wird es zunehmend herausfordernd die Flächen komplett zu vermieten, insbesondere wenn diese nicht zentral liegen. Das

Abb. 4: Miet- und Leerstandsentwicklung



Quelle Savills

Abb. 3: Pipeline



Quelle Savills

liegt neben der strukturell geringeren Nachfrage nach (großen) Büroflächen auch an den Miethöhen. Denn die Nutzer sind weiterhin sehr kostenbewusst, und der Kreis potenzieller Mieter, die bereit oder in der Lage sind, die hohen Preise zu zahlen, ist begrenzt. Dennoch sind die Spitzenmieten im Vergleich zum Vorquartal um 2,3 % gestiegen, was vor allem auf die gestiegenen Baukosten zurückzuführen ist. Zukünftig könnte das Wachstum aber begrenzt sein. Die Durchschnittsmieten geraten bereits unter Druck und sind im Vergleich zum Vorquartal um -1,0 % zurückgegangen. Gleichzeitig ist die Leerstandsquote in den Top-6-Städten erneut um 40 Basispunkte angestiegen und erreichte im Durchschnitt 6,3 %.

Ausblick: Steigendes Angebot an großen Flächen bei sinkender Nachfrage

Da perspektivisch weitere Großnutzer ihre Büroflächen verkleinern dürften, könnte das Angebot an Flächen über 10.000 m² weiter steigen. Gleichzeitig ist eine geringere Nachfrage dafür zu erwarten, was großen Nutzern attraktive Gelegenheiten bieten könnte. Über alle Größenklassen hinweg gehen wir aufgrund der zu erwartenden Abschlüsse im 4. Quartal davon aus, dass der Gesamtflächenumsatz von 2024 das Vorjahr leicht übertrifft. Da die Leerstandsquote voraussichtlich weiter steigen wird, dürften insbesondere die Durchschnittsmieten unter Druck bleiben und könnten in bestimmten Teilmärkten nachgeben.

Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter

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

Wir helfen Menschen, ihre Immobilienziele zu verwirklichen. Und das seit über 160 Jahren.

An der Londoner Börse gelistet, über 40.000 Beraterinnen und Berater in mehr als 70 Ländern: Mit Savills bekommen Sie weltweit fundierte Expertise zu Gewerbe- und Wohnimmobilien. In Deutschland ist Savills mit mehr als 450 Mitarbeitenden 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 2024

