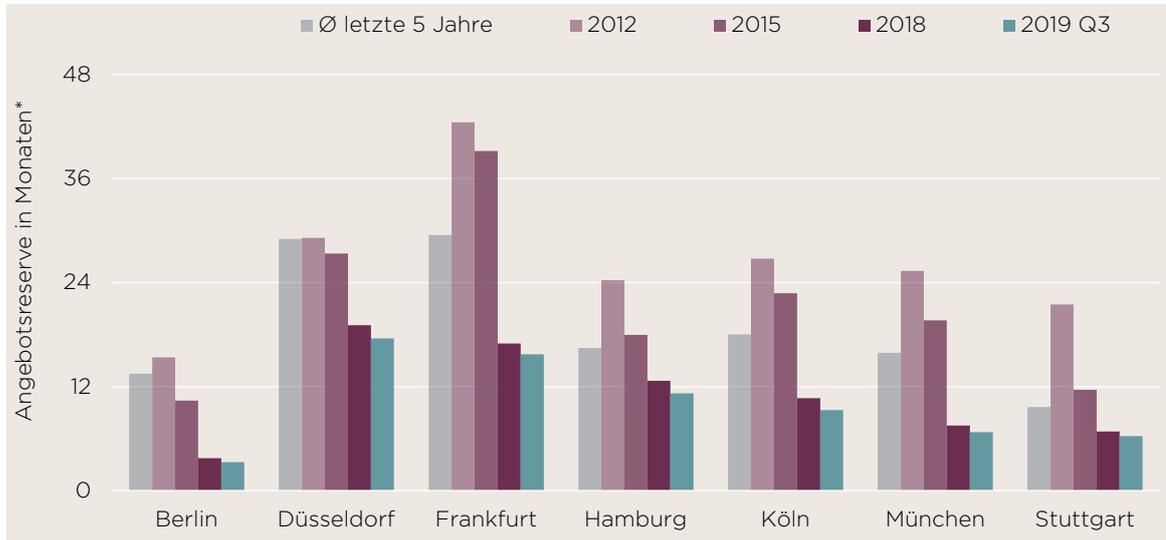


Top-7 Büromärkte



Abb. 1: Angebotsreserve in den Top-7-Büromärkten



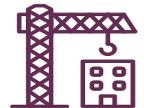
Quelle Savills / * Relation aus Angebot (= aktueller Leerstand) und Nachfrage (= durchschnittlicher Flächenumsatz letzte 3 Jahre)

Ausgewählte Kennzahlen im Fokus



43

Trend zu großflächigen Abschlüssen: In den ersten drei Quartalen des Jahres gab es 43 Abschlüsse im Flächensegment oberhalb 10.000 m². Im gleichen Zeitraum des Vorjahres waren es lediglich 23.



2 Mio. m²

Im Jahr 2020 werden in den Top-7 etwas mehr als 2 Mio. m² neue Bürofläche fertiggestellt. Seit der Wiedervereinigung gab es nur zwei Jahren mit einem noch höheren Volumen: 2002 (2,3 Mio. m²) und 2003 (2,1 Mio. m²).

Konjunkturtwende noch kein Thema

Auch im dritten Quartal signalisierten die Kennzahlen an den sieben großen deutschen Büromärkten allesamt eine steigende Knappheit. Flächenumsatz und Mieten sind im Durchschnitt aller Märkte gestiegen, die Leerstandsquoten weiter gesunken. Von den sich verschlechternden Konjunkturaussichten zeigten sich die Märkte noch relativ unbeeindruckt, auch ein Nachfragerückgang war bislang nicht zu spüren. Vielmehr wurde der Flächenumsatz in einigen Märkten durch einen Mangel an Angebot limitiert. Berlin verzeichnete dennoch das umsatzstärkste Quartal seiner Geschichte mit einem Flächenumsatz von 319.600 m². In Düsseldorf und Stuttgart wurde nach neun Monaten bereits so viel Fläche umgesetzt wie im gesamten Vorjahr. Gleichwohl

gibt es mit Frankfurt und München auch Märkte, in denen der Flächenumsatz gesunken ist (Tab. 1).

Der Leerstandsabbau hat sich in allen Märkten weiter fortgesetzt und per Ende September summierte sich der Leerstand in den Top 7 auf 3 Mio. m², was einer Leerstandsquote von 3,2 % entspricht. Die Angebotsreserve ist folglich nochmals leicht zurückgegangen und liegt im Durchschnitt der Top 7 bei rund 9 Monaten (Abb. 1). Besonders gering ist das Flächenangebot in Berlin (1,6 % Leerstandsquote), Stuttgart (2,0 %) und München (2,2 %). Vor dem Hintergrund dieser Flächenknappheit haben viele Unternehmen in der Vergangenheit bei Neuanmietungen

Tab. 1: Büromarktkennziffern im Überblick

	Büroflächenumsatz (m ²)				Leerstandsrate (%)		Spitzenmiete (EUR/m ²)		Durchschnittsmiete (EUR/m ²)	
	Q1-Q3 19	ggü. Q1-Q3 18	Q4 18-Q3 19	ggü. Q3 18-Q2 19	Q3 19	ggü. Q2 19	Q3 19	ggü. Q2 19	Q3 19	ggü. Q2 19
	Berlin	795.200	+ 22,6 %	1.061.200	+ 11,9 %	1,3	- 10 Bp.	38,20	+ 4,7 %	26,00
Düsseldorf	350.400	+ 35,3 %	423.400	+ 14,3 %	6,3	- 20 Bp.	28,00	+/- 0 %	17,00	+ 4,0 %
Frankfurt	360.700	- 16,5 %	546.700	- 13,0 %	6,5	- 10 Bp.	44,50	+ 6,0 %	20,50	+/- 0 %
Hamburg	430.000	+ 14,6 %	650.000	- 6,2 %	3,9	- 10 Bp.	27,50	+ 1,9 %	16,00	+ 1,3 %
Köln	203.000	- 1,3 %	304.200	- 4,4 %	3,4	- 10 Bp.	25,00	+/- 0 %	15,85	+ 4,3 %
München	613.200	- 13,7 %	885.600	- 4,3 %	2,2	+/- 0 Bp.	36,50	+/- 0 %	19,00	+ 0,5 %
Stuttgart	235.500	+ 36,9 %	276.500	+ 23,4 %	2,0	- 20 Bp.	24,30	+/- 0 %	16,00	+ 1,9 %
Top 7	2.988.000	+ 6,6 %	4.147.600	+ 1,0 %	3,2	- 10 Bp.	32,00	+ 2,1 %	18,62	+ 2,8 %

ausreichend Expansionsflächen für ein weiteres Wachstum mit berücksichtigt. In Anbetracht der konjunkturellen Entwicklung beginnt sich dies aber langsam zu ändern. Unternehmen mit einer größeren Abhängigkeit vom Export sind bei der Anmietung von Expansionsflächen vorsichtiger geworden, wohingegen dies bei Dienstleistungsunternehmen noch nicht der Fall ist. In Anbetracht des knappen Flächenangebots stiegen die Mieten in allen Märkten. Im Durchschnitt der sieben Märkte wurde bei der Spitzenmiete erstmals seit Anfang der 1990er Jahre wieder die Marke von 32 Euro erreicht. Besonders deutlich war der Zuwachs in Frankfurt, wo in der Spitze nun 44,50 Euro gezahlt werden (+ 6,0 %) sowie in Berlin (+ 4,7 % auf 38,20 Euro). Für den weiteren Jahresverlauf ist für alle Märkte noch von einem weiteren Plus bei den Mieten auszugehen (Abb. 2).

Gleichwohl wird die konjunkturelle Entwicklung in den kommenden Monaten auch die Büromärkte erreichen. Aktuell betrifft dies aber vor allem das Verarbeitende Gewerbe. Die für die Büromärkte viel wichtigeren Dienstleistungsunternehmen befinden sich noch im grünen Bereich. Der Blick in die Vergangenheit zeigt aber: Wenn die Industrieschwäche lange genug anhält oder stark genug ausfällt, dann wird auch der Dienstleistungssektor negativ betroffen sein. Ein Nachfragerückgang wäre die Folge, wenngleich bestehende Nachfrageüberhänge puffernd wirken könnten.

Abb. 2: Mietniveau

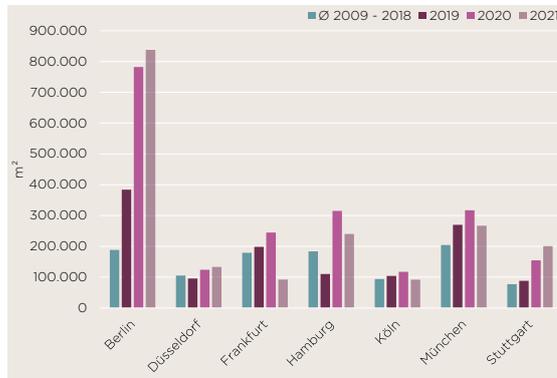


Quelle Savills / Hinweise: 1./3. Quartil - 25 % aller Mietabschlüsse erfolgten zu Mieten unter/über diesem Wert; unterstes/oberstes Dezil - 10% aller Mietabschlüsse unter/über diesem Wert

Die rückläufige Nachfrage trübe auf ein schneller wachsendes Angebot. Erstmals seit fast zehn Jahren werden im laufenden Jahr mit 1,25 Mio. m² wieder deutlich mehr als 1 Mio. m² Bürofläche fertiggestellt. Frei zur Anmietung steht davon aber nur noch ein Zehntel. Im kommenden Jahr übersteigt die Pipeline dann die Marke von 2 Mio. m², wobei dies im Wesentlichen von Berlin getragen wird, wo alleine rund 780.000 m² neue Bürofläche hinzukommen werden (Abb. 3). Aber auch von diesen gut 2 Mio. m² sind mehr als zwei Drittel bereits vermietet. Im Jahr 2021 kommen nochmals gut 1,8 Mio. m² auf den Markt, wovon aktuell rund 40 % vermietet ist. Steigende Leerstandsdaten, viele Jahre undenkbar, sind also perspektivisch wieder ein realistisches Szenario. Wenn der Leerstand wieder etwas höher ausfallen sollte als bislang, dürften viele Nutzer aufatmen. Das Leerstandsniveau ist aktuell so niedrig, dass ihnen oftmals die Handlungsspielräume und auch die Wachstumsoptionen fehlen.

Bis zum Jahresende dürfte aber der Flächenmangel das beherrschende Thema bleiben. Vor dem Hintergrund weiterer großvolumiger Abschlüsse wird erwartet, dass der Flächenumsatz nah an die Marke von 4 Mio. m² heranreichen wird und damit ähnlich hoch ausfällt wie im Vorjahr (3,96 Mio. m²). Die Leerstandsquote wird im Durchschnitt der Top 7 den Wert von 3 % unterschreiten und die Mieten noch weiter ansteigen.

Abb. 3: Pipeline



Quelle Savills

Tab. 2: Veränderung Büromarktkennziffern und Nachfrageindikatoren der nächsten 12 Monate

	Spitzenmiete	Leerstandsrate	Büroflächenbestand	BIP-Wachstum	Bürobeschäftigte
Berlin	+ 2,1 %	- 10 Bp.	+ 1,4 %	+ 1,9 %	+ 800
Düsseldorf	+ 1,8 %	- 20 Bp.	+ 0,8 %	+ 0,7 %	+ 300
Frankfurt	+ 1,1 %	- 50 Bp.	+ 1,1 %	+ 0,8 %	+ 300
Hamburg	+/- 0 %	- 20 Bp.	+ 0,3 %	+ 1,0 %	+ 500
Köln	+ 2,0 %	- 20 Bp.	+ 0,8 %	+ 1,0 %	+ 400
München	+ 4,1 %	- 36 Bp.	+ 0,7 %	+ 0,9 %	+ 600
Stuttgart	+ 2,9 %	- 10 Bp.	+ 0,6 %	+ 0,5 %	+ 200
Top 7	+ 2,0 %	- 45 Bp.	+ 0,9 %	+ 0,7 %	+ 2.900

Quelle Savills, Oxford Economics / Hinweis: Bürobeschäftigte = nur Branchen, bei denen von einem Bürobeschäftigtenanteil von über 50 % ausgegangen werden kann

Savills Team

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an

Panajotis Aspiotis
Managing Director/Head of Agency Germany
+49 (0) 211 22 962 220
paspiotis@savills.de

Matthias Pink
Director / Head of Research Germany
+49 (0)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 600 Büros und Partner in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen-Raum sowie dem Nahen Osten mit über 35.000 Mitarbeitern. In Deutschland ist Savills mit rund 200 Mitarbeitern in sieben Büros an den wichtigsten Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart 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 2019

