

# BÜROMARKT DEUTSCHLAND

## AT A GLANCE 2022



2,7 Mio. m<sup>2</sup>

Flächenumsatz

(aus ausgewählter Bürostandorte)

**NEUER  
ÜBERDURCH-  
SCHNITTLICHER  
FLÄCHENUMSATZ**

+ 3,0 %

ggü. 10 Jahres-  
durchschnitt

+ 21,0 %

H1 22 vs. H1 21

## Übersicht

Die Firma Schwarzenberg stellt Ihnen mit diesem Bericht einen aktuellen Markteinblick im Bürosegment 2022 zur Verfügung.

**29,9 Mrd. €**

**Transaktionsvolumen  
2021**

**7,8 Mio. m<sup>2</sup>**

**Leerstehende Flächen**

**+ 2,8 Mio. m<sup>2</sup>**

**Neubauf Flächen 2021**

**2,65 %**

**Nettoanfangsrendite  
A-Städte**

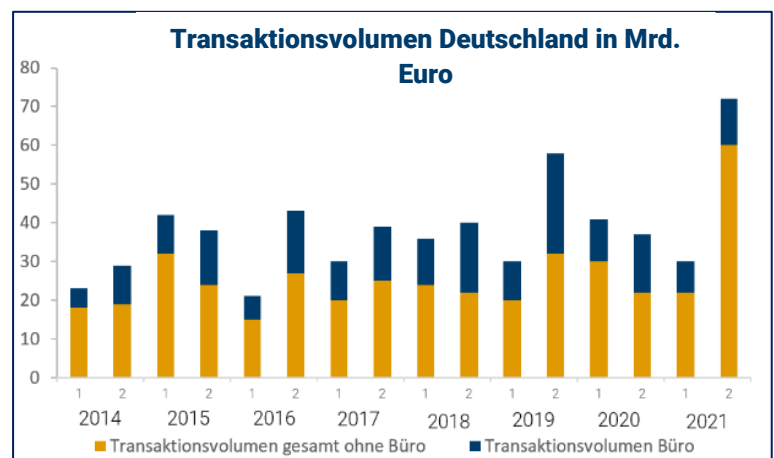
# Entwicklung des Marktes für Büroimmobilien

Die Covid-19-Pandemie hat sich im Jahr 2021 weiterhin auf die Marktaktivitäten in den Bürovermietungsmärkten in Deutschland niedergeschlagen. Vor allem zu Beginn des Jahresverlaufs 2021 waren die Büromärkte durch eine moderate Entwicklung und eine spürbare Nutzerzurückhaltung gekennzeichnet. Mit

der zunehmenden wirtschaftlichen Erholung hat sich der deutsche Büromarkt seit den Sommermonaten aber teilweise von der Covid-19-Pandemie entkoppeln können. In nahezu allen Märkten haben die Nutzer sich wieder anmietungsfreudiger gezeigt.

## Transaktionsvolumen

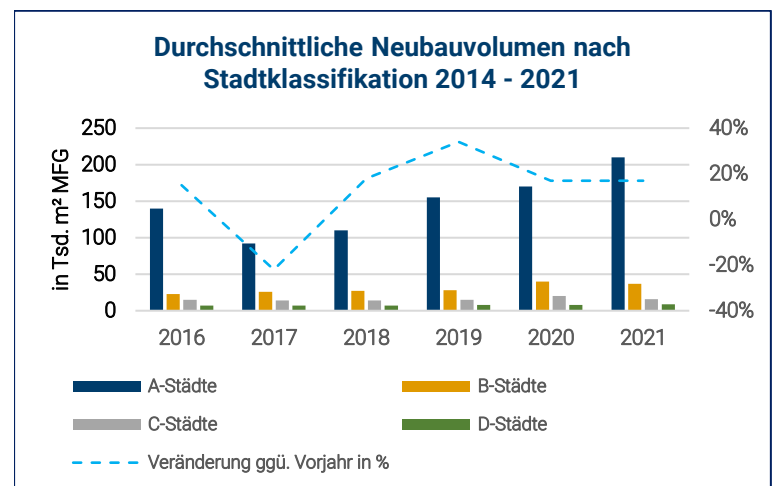
Auf dem Transaktionsmarkt für Büroimmobilien in Deutschland ist im Jahr 2021 ein gehandeltes Volumen von 29,9 Mrd. Euro erfasst worden, womit das viertbeste jemals ermittelte Jahresergebnis ausgewiesen werden kann. Lediglich die Jahre 2007, 2018 und 2019 haben mit höheren Volumina abgeschnitten. 2021 übertrumpft somit das Vorjahr (27,69 Mrd. Euro) um 8 % und erreicht nahezu den Schnitt der letzten fünf Jahre (2016-2020: 30,04 Mrd. Euro). Das Jahr 2021 hat dabei mit einer regelrechten Jahresendrallye abgeschlossen. So sind im vierten Quartal 2021 rund 12,4 Mrd. Euro an Büroinvestments erfasst worden. Dieses Resultat bewegt sich nicht nur ca. ein Drittel über dem Vorjahresquartal (Q4 2020: 9,36 Mrd. Euro), sondern zählt gleichzeitig zu den bisher stärksten Quartalen überhaupt.



Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: wealhtcap

## Neubau

Das Volumen der Neubaufächenproduktion lag 2021 in den 127 Büromärkten bei ca. 2,8 Mio. m<sup>2</sup>. Dies ist der höchste Wert der letzten zehn Jahre und übertrifft den Rekordwert des Vorjahres von knapp 2,6 Mio. m<sup>2</sup> noch einmal deutlich. Treiber dieser Entwicklung sind vor allem die sieben A-Städte, welche knapp 1,5 Mio. m<sup>2</sup> auf sich vereinen. Im Mittel der sieben Städte bedeutet dies ein Neubauvolumen von mehr als 210.000 m<sup>2</sup> und einen erneuten Anstieg von rund 14 % gegenüber 2020.

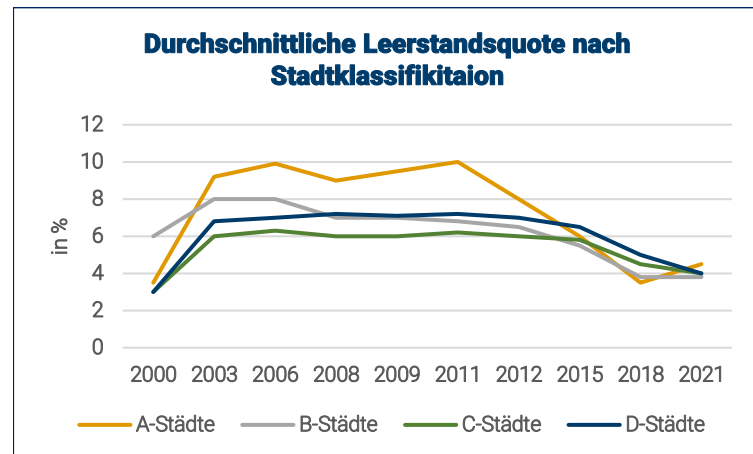


Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

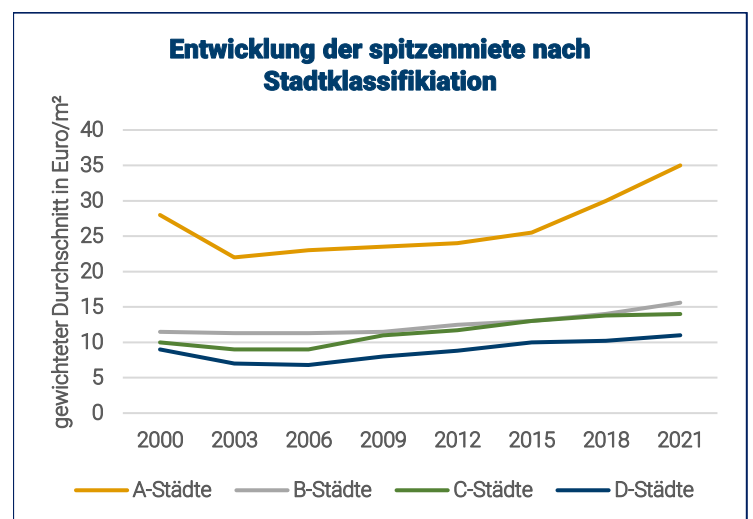
**Leerstand** Der starke Anstieg der Fertigstellungszahlen in Verbindung mit der verhaltenen Nachfrage hat die im Vorjahr einsetzende Entwicklung eines leichten Leerstandsanstiegs weiter fortgesetzt. Der kontinuierliche und z. T. rasante Leerstandsabbau der letzten Jahre gehört damit der Vergangenheit an. Die 127 deutschen Büromärkte vereinen Ende 2021 einen Leerstand von 7,8 Mio. m<sup>2</sup> auf sich, was knapp 800.000 m<sup>2</sup> über dem Vorjahresniveau liegt. Die Leerstandsquote von 4,1 % liegt entsprechend ebenfalls rund 35 Basispunkte über dem Vorjahreswert. In der Gesamtbetrachtung ist der Leerstand trotz des erneuten Anstiegs weiterhin als gesund einzustufen, da er sich innerhalb einer marktüblichen Fluktuationsreserve befindet.

**Mietentwicklung** Das Jahr 2020 hat den fast zehn Jahre anhaltenden Trend des kontinuierlichen Mietpreiswachstums spürbar ausgebremst. Infolge der Covid-19-Pandemie ging die Entwicklung nahezu flächendeckend in eine Stagnation über. Für 2021 konnten wieder leichte Zuwächse verzeichnet werden in der sich Leerstandsentwicklung und Entwicklung der Spitzenpreise voneinander entkoppeln. Wichtig ist hierbei auch, dass Incentives erneut an Bedeutung gewonnen haben und auch perspektivisch wieder ein wesentliches Element im Marktgeschehen darstellen werden.

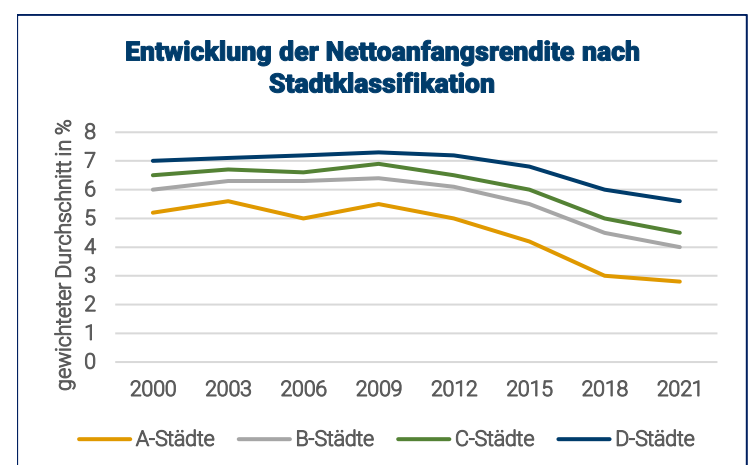
**Rendite** Büroimmobilien erfreuen sich weiterhin einer sehr hohen Nachfrage. Core-Investments sind um die ESG-Thematik erweitert worden und stehen dabei im Fokus der Investoren. Die hohe Nachfrage verbunden mit dem begrenzten Angebot hat das hohe Preisniveau weiter steigen lassen. Entsprechend gaben die Nettoanfangsrenditen in sämtlichen Städte-kategorien nach. Der gewichtete Durchschnitt der Nettoanfangsrenditen in den A-Städten lag bei 2,65 %, es folgen die B-Städte mit 3,9 % sowie die C- und D-Städte mit 4,4 % bzw. 5,6 %.



Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG



Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG



Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

**Perspektiven** Bis zur Zuspitzung des Ukraine-Konflikts konnte davon ausgegangen werden, dass mit einer weiteren wirtschaftlichen Erholung, dem Beschäftigtenaufbau und einem damit zu erwartenden Plus an Bürobeschäftigten, neuen Arbeitsplatzanforderungen infolge der, während der Covid-19-Pandemie gesammelten Erfahrungen sowie einer zuletzt verzeichneten Zunahme an Flächengesuchen, die Büromärkte in Deutschland im Jahr 2022 abermals positiv performen sollten. Mit Ausbruch des Ukrainekrieges könnten sich

die Rahmenbedingungen nun allerdings verändern, was konkrete Prognosen erschwert. Bei Ausbleiben einer Rezession bzw. einer aktuell lediglich erwarteten Verlangsamung des Wirtschaftswachstums bleibt die Einschätzung bestehen, dass das Groß der Büromärkte eine Stabilisierung bzw. einen Rückgang der Flächenverfügbarkeit erfährt. Hand in Hand mit dieser Entwicklung und zusätzlich getrieben von steigenden Baukosten dürfte dann zudem ein moderater Mietpreiszuwachs erfolgen.

---

## Alles auf einen Blick

- 01** Der Büromarkt zeigt trotz konjunkturellen Unsicherheiten eine stabile Vermietungsaktivität. Auch die steigende Anzahl und Qualität neuer und derzeit auf dem Markt befindlicher Flächengesuche gibt Anlass für einen zuversichtlichen Ausblick auf das zweite Halbjahr.
- 02** Es zeichnet sich wieder eine klare Differenz zwischen Teilmärkten und Segmenten ab. ESG-konforme Räumlichkeiten und moderne Flächen an zentralen, gut angebundenen Standorten, die die Umsetzung flexibler und hybrider Arbeitsplatzkonzepte ermöglichen, stehen zunehmend im Fokus.
- 03** Verzögerungen bei laufenden Bauvorhaben sind weitreichend noch nicht spürbar. Steigende Baukosten und Materialengpässe erhöhen jedoch die Unsicherheit bei der Planung neuer Projekte und wirken sich restriktiv auf die mittel- bis langfristige Pipeline aus.
- 04** Die Polarisierung zwischen qualitativ hochwertigen Objekten (Green Premium) und älterem Bestand (Brown Discount) setzt sich fort. Die Spitzenmieten verzeichnen weiterhin eine Steigung bei strukturell niedrigen Leerstandsdaten, wohingegen Bruttomieten für weniger attraktive Bestandsimmobilien und die Incentive-Pakete für diese Flächen zunehmen.
- 05** Das Sentiment am Büroinvestmentmarkt ist von zunehmender Vorsicht geprägt. Das Ausmaß des Repricing bleibt in Abhängigkeit des veränderten Finanzierungsumfeldes offen. Neue Möglichkeiten für professionelle Entwickler und opportunistische Büroinvestoren bieten sich im Core-Plus- und Value-Add-Segment.