



# Bürovermietung TOP 7

DEUTSCHLAND | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



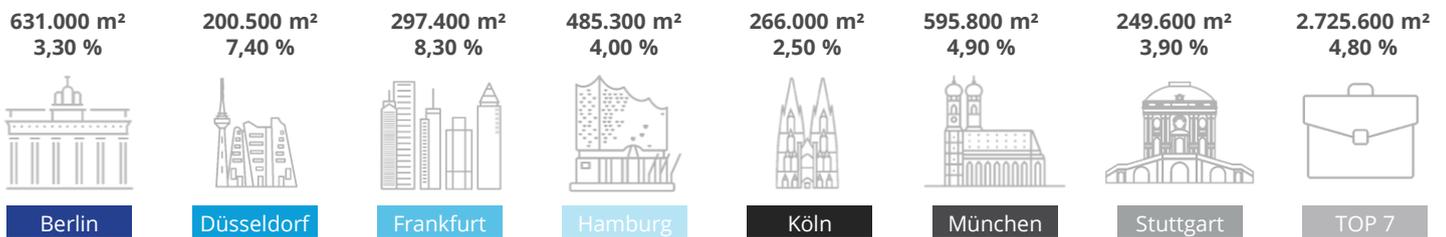
## Der Markt im Überblick

Die Bürovermietungsmärkte der TOP 7 zeigten sich im bisherigen Jahresverlauf nicht nur unbeeinflusst von der sich eintrübenden Konjunktur, sondern erzielten, verglichen mit den beiden Vorjahren, sehr starke Flächenumsätze. Allein in den letzten drei Monaten waren es 898.300 m<sup>2</sup>. So stieg der Flächenumsatz im bisherigen Jahresverlauf auf insgesamt knapp über 2,7 Mio. m<sup>2</sup>. Damit befindet sich das Volumen fast auf dem Niveau der Jahre 2016-2019 und 14% über dem zehnjährigen Durchschnitt. Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum sind die Mieten weitestgehend stabil, größtenteils aber gestiegen – teilweise sogar deutlich. Durch die im Laufe des Jahres deutlich gestiegene Inflation, insbesondere der Bau- und Energie-

preise, und erhöhte Finanzierungskosten, gerät die Projektpipeline unter Druck. Aktuell erwarten wir für 2022 und 2023 insgesamt rund 210.000 m<sup>2</sup> weniger neue Büroflächen als noch Ende 2021. Eine Umfrage unter Projektentwicklern durch Colliers hat ergeben, dass über ein Drittel der Befragten plant, Projekte zu verschieben, besonders bei ausbleibender Vorvermietung. Als Reaktion auf die gestiegenen Kosten erhöhen zwei Drittel der Entwickler die Angebotsmieten. Mehr als die Hälfte hob die Miete zwischen 5% und 10% an. So wird zwar der Flächenneuzugang in den nächsten Jahren geringer ausfallen als ursprünglich erwartet, der Rückgang ist aber nicht groß genug, um steigende Leerstände zu verhindern. Aktuell

prognostizieren wir einen Anstieg auf knapp über 5% zum Jahresende und einen weiteren Anstieg auf rund 6% bis zum Jahr 2026. damit läge die Leerstandsquote immer noch ca. einen Prozentpunkt unter dem langjährigen Mittel. Mittelfristig ist eine Eintrübung des Bürovermietungsmarktes realistisch, denn der Bürovermietungsmarkt läuft der Konjunktur erfahrungsgemäß zwei bis vier Quartale hinterher. Aufgrund der geringeren Geschäftserwartungen der Unternehmen und der drohenden Rezession rechnen wir daher damit, dass die Dynamik an den Bürovermietungsmärkten ab dem kommenden Jahr etwas nachlassen wird, allerdings nicht so stark wie zu Beginn der Covid-19-Pandemie.

## Flächenumsatz und Leerstandsquote



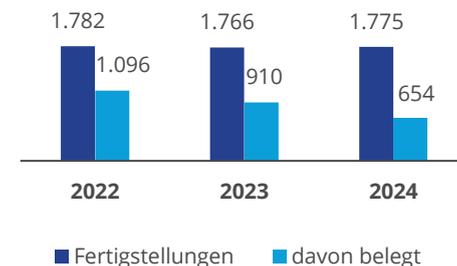
## Flächenumsatz TOP 7

in 1.000 m<sup>2</sup>



## Fertigstellungen TOP 7

in 1.000 m<sup>2</sup>



## Ansprechpartner



**Philipp Allroggen |**  
 Consultant Research Germany  
 +49 211 862062-40  
 philipp.allroggen@colliers.com