

MEDIENMITTEILUNG

Frankfurt , 8. August 2023

Büromarkt Deutschland: So entwickeln sich die Standorte abseits der Top-7-Städte

- Wüest Partner veröffentlicht neue Büromarktstudie mit Details zu Demografie, Beschäftigung, Mietpreisspektren und Renditen in 47 Städten in Deutschland.
- Herausforderndes Marktumfeld: Renditemöglichkeiten auch außerhalb der Top-7-Städte
- Deutlicher Anstieg der Büro-Median-Mieten in den letzten 10 Jahren (plus 35,7 %) - Berlin mit knapp 140 % auf Platz 1
- Attraktive Standorte mit hohem Mietniveau abseits der Metropolen z.B. Kiel und Münster
- Berlin nimmt auch bei der Entwicklung der Bürobeschäftigten den Spitzenplatz ein, gefolgt von Münster und Wiesbaden

Der deutsche Büroimmobilienmarkt sieht sich derzeit einem herausfordernden Marktumfeld gegenüber. Die Zinswende sowie die nachlassende konjunkturelle Dynamik und veränderte Anforderungen auf Nachfrageseite hemmen die Entwicklung der Büromärkte. Während der Wettbewerb um qualitativ hochwertige Flächen in guten Lagen weiter zunimmt, stehen B- und C-Lagen unter Druck. Die aktuelle Markterhebung "Ausgewählte Büromärkte Deutschlands: Daten & Perspektiven 2023" analysiert neben den Top-7-Städten weitere 40 Standorte - von Kiel, Lübeck und Rostock im Norden bis Augsburg, Freiburg und Ulm im Süden.

Im Zentrum der Studie stehen Daten zur Demographie, zur Wirtschaftskraft und zur konkreten Entwicklung der Büromärkte. Sie sind die Basis für das aus Investorensicht wichtige Rendite-Risiko-Profil der 47 Städte. In dieser Studie hat Wüest Partner noch ein Szenario für ein zweites Rendite-Risiko-Profil hinzugefügt, das weiter in die Zukunft reicht. Damit trägt das Beratungsunternehmen den aktuellen Herausforderungen Rechnung, die sich aus gestiegenen Zinsen, hoher Inflation, hohen Bau- und Energiekosten sowie den Veränderungen in der Büroarbeitswelt ergeben. Beide Profile fördern zutage, dass sicherheitsorientierte Investoren mit Büroimmobilien an Standorten wie Düsseldorf, Freiburg, Mainz und Münster besonders gut liegen könnten.

Die Ergebnisse der Markterhebung im Einzelnen:

Rendite-Risiko-Profil: Stabile B- bis D-Städte gewinnen an Attraktivität

Die durchschnittliche Spitzennettoanfangsrendite für Büroimmobilien an allen 47 Standorten liegt bei 4,5 %. Die Spanne reicht von 3,4 % in München sowie 3,5 % in Berlin und Hamburg bis zu 5,7 % in Halle, 6,0 % in Chemnitz und 6,8 % in Gera. Braunschweig und Ulm liegen mit jeweils 4,5 % genau in der Mitte.

Bei der Risikobetrachtung spielen Faktoren wie die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen, Arbeitslosenquoten, Kaufkraft, Bevölkerungswachstum, Büromieten und Leerstandsquoten eine wichtige Rolle. Aus diesen und weiteren Faktoren hat Wüest Partner den Risiko-Score für alle betrachteten Städte ermittelt. Bei der Relation von

Wüest Partner
Bockenheimer Landstraße 95 -100
60323 Frankfurt am Main
T +49 69 2193 888 0
wuestpartner.com
Regulated by RICS

Rendite zu Risiko-Score schneiden die Standorte Düsseldorf, Freiburg, Mainz und Münster besonders gut ab. Ein ähnliches Bild bei nur etwas geringeren Spitzennettoanfangsrenditen zeigt sich für Bonn, Leipzig und Potsdam. Demgegenüber ist das Rendite-Risikoprofil an zahlreichen ostdeutschen Standorten wie Chemnitz, Gera, Halle und Magdeburg, aber auch in den westdeutschen Städten Bremen, Duisburg und Kassel eher ungünstig.

In der Szenario-Betrachtung über die mögliche zukünftige Entwicklung des Rendite-Risiko-Profiles geht Wüest Partner von weiter sinkenden Preisen und entsprechend steigenden Nettoanfangsrenditen für Büroimmobilien und höheren Leerstandgefahren aus. Zugleich wird berücksichtigt, dass die Büromieten zumindest bis zum ersten Quartal 2023 noch stabilisierend wirkten. Das Ergebnis: Auch hier ist das Rendite-Risiko-Profil an den Standorten Düsseldorf, Freiburg, Mainz und Münster besonders attraktiv. Dicht dahinter wiederum Bonn, Leipzig und Potsdam. Zu den Städten, die hier unter anderem wegen robuster Mietentwicklung und geringem Leerstand besser abschneiden, gehören Karlsruhe und Gera.

Berlin erreicht Höchstwert bei Mietpreisen

In den vergangenen zehn Jahren (2013-2023) war der Aufwärtstrend bei den Büroimmobilien-Mietpreisen unverkennbar: So stiegen die Büro-Median-Mieten in allen 47 Städten durchschnittlich um +35,7 %. Besonders stark legten die Medianmieten in Berlin (138,8 %), Leipzig (98,2 %) und Lübeck (54,3 %) zu. Die Bundeshauptstadt liegt aufgrund der hohen Nachfrage für Büroflächen von internationalen Konzernen, Start-Ups und auch mittelständischen Unternehmen im ersten Quartal dieses Jahres auf Platz 1 mit einer monatlichen Büromedianmiete von 24 Euro pro Quadratmeter.

Doch auch abseits der Metropolen und Top-7-Städte lassen sich attraktive Bürostandorte mit einem hohen Mietniveau finden: Beispielsweise in Kiel, Münster und Potsdam - alle Städte mit einer hohen Standortattraktivität - werden Mieten an die 19 EUR/m² erreicht (jeweils im 90 %-Quantil).

Auch bei der Entwicklung der Beschäftigungszahlen Berlin führend

Mit Blick auf die Wirtschaftskraft und die damit verbundene Entwicklung der Beschäftigtenzahlen verzeichnet Deutschland seit 2019 mit plus 3,1 % einen deutlich positiven Trend. Dabei belegt bei der Entwicklung der Anzahl aller sozialversicherungspflichtigen (SVP) Bürobeschäftigten erneut Berlin mit einem Plus von +11,2 % den Spitzenplatz. Auffallend positive Entwicklungen in diesem Segment zeigten auch die B-Städte Münster (+8,4 %) und Wiesbaden (7,9 %).

Die komplette Studie finden Sie unter:

https://www.wuestpartner.com/de-de/produkt/ausgewaehlte-bueromaerkte-deutschlands/?utm_source=studie&utm_medium=Website&utm_campaign=2308_DE-DE_B%C3%BCromarkt

Über Wüest Partner

Wüest Partner ist ein innovatives und unabhängiges Dienstleistungsunternehmen in der europäischen Immobilienwirtschaft. Seit 1985 schaffen wir mittels Kombination von Expertise, Daten und digitalen Lösungen fundierte Entscheidungsgrundlagen. Branchenführend mit umfassenden Leistungen sind wir in den Bereichen Bewertung, Beratung, Investment Consulting, Daten & Analysen, Produkte, Software und Bildung tätig. Mit 27 Partner:innen und rund 400 Mitarbeitenden ist Wüest Partner an 11 Standorten in Europa und mit Hauptsitz in der Schweiz vertreten. In Deutschland verfügen wir über Standorte in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Zu neuen Perspektiven und nachhaltiger Wertschöpfung erfahren Sie mehr auf www.wuestpartner.com oder [@WuestPartner](#) auf LinkedIn und Twitter.

Medienkontakt Wüest Partner Deutschland

Anke Sostmann
Feldhoff & Cie. GmbH
T +49 159 04028505
as@feldhoff-cie.de
