



# Jahresauftakt 2022 – Büro

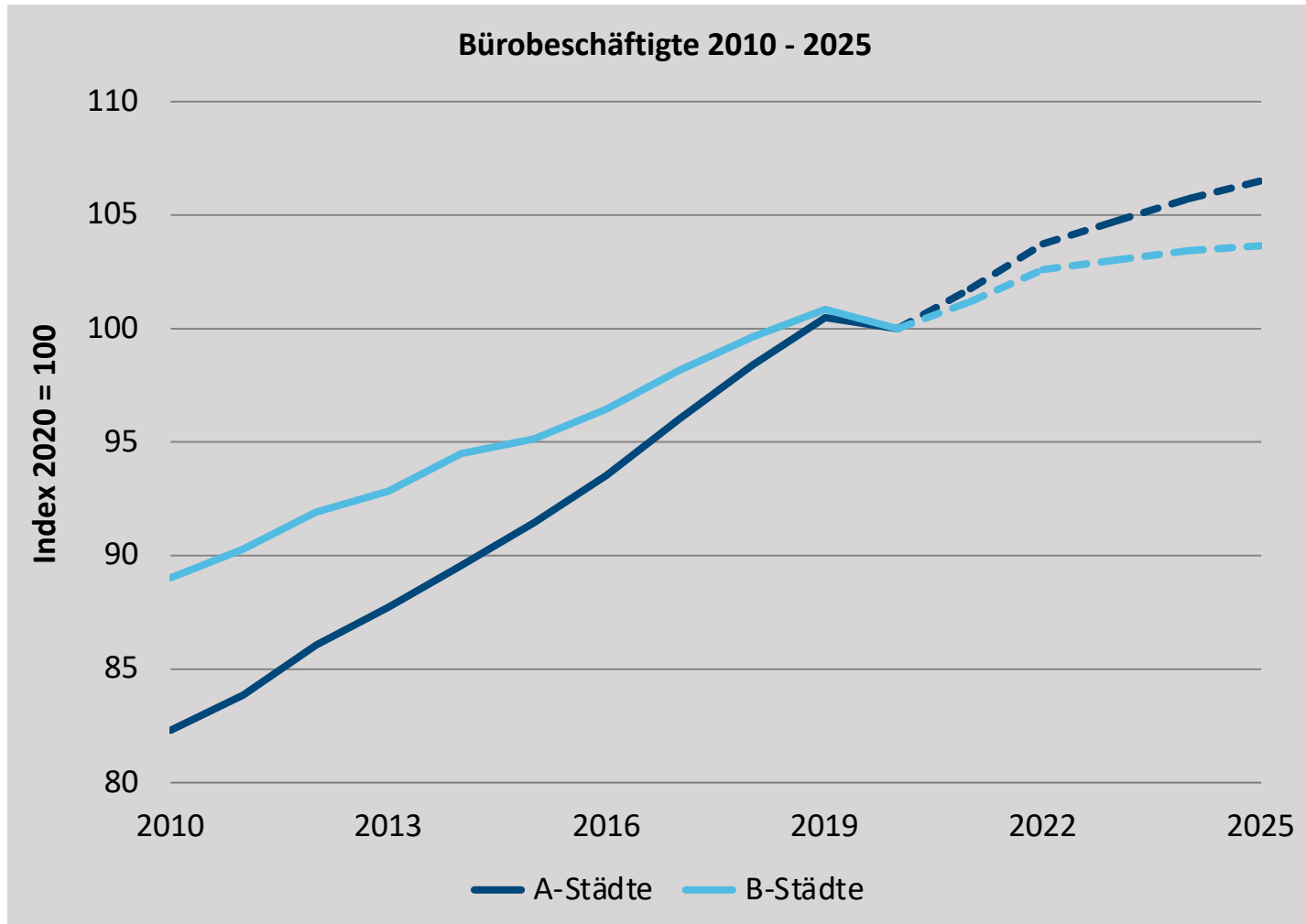


**Alexander Fieback**

Vier Prognosen, vier Segmente – unser kompakter Jahresauftakt

12. Januar 2022

# Kein Einbruch der Bürobeschäftigtenentwicklung erwartet



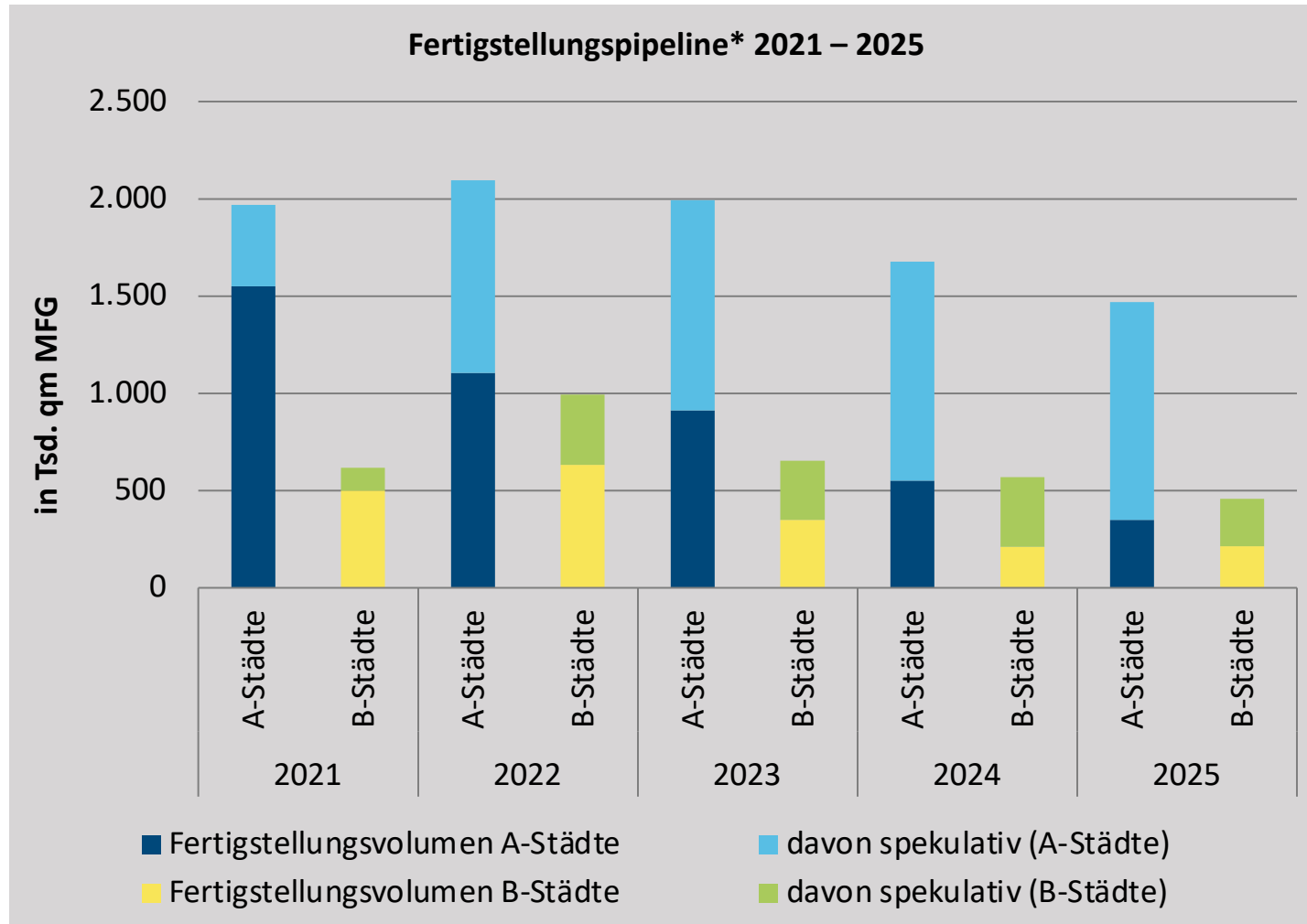
Ab 2021 wieder leichtes Plus

Das Wachstum verliert an Dynamik.

#### Δ 2020 – 2025

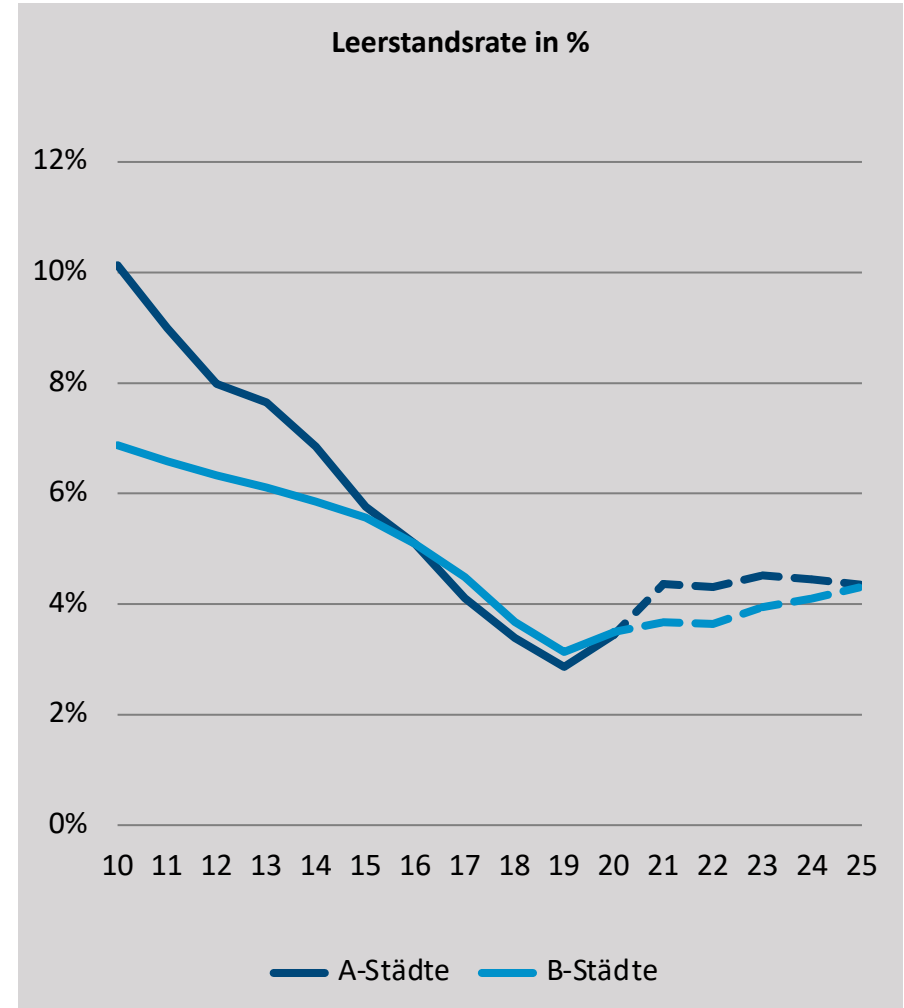
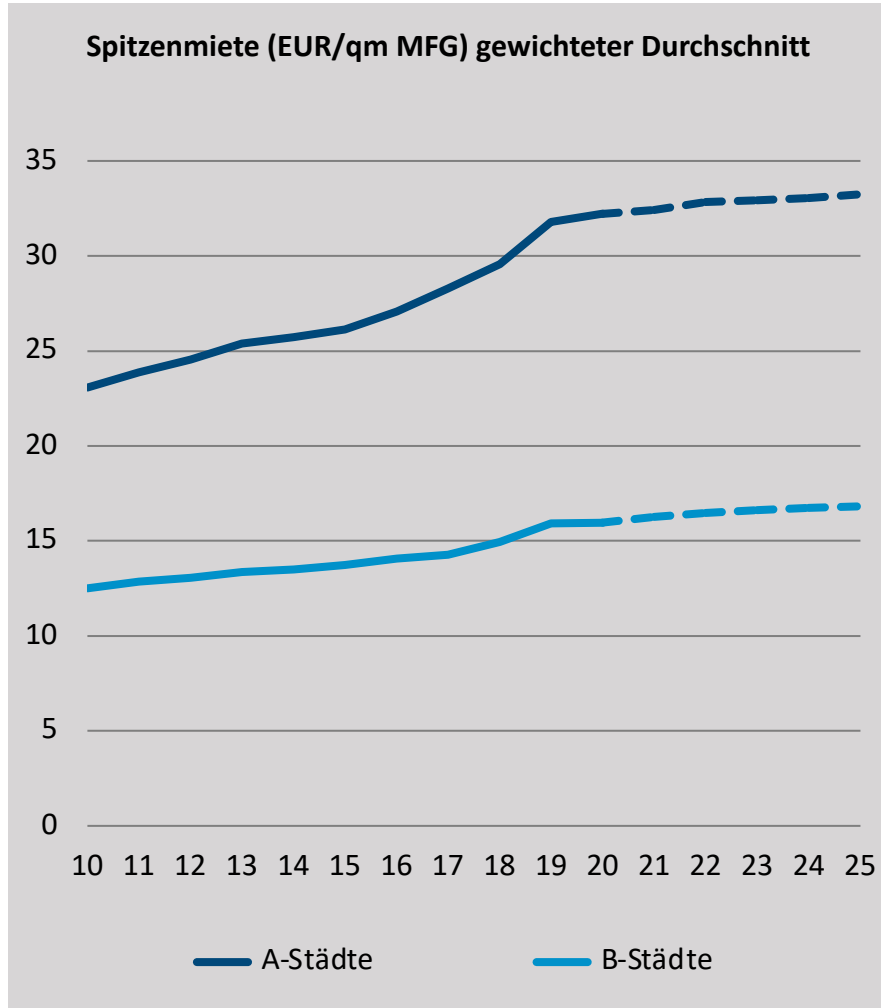
Berlin	8,6 %
Düsseldorf	5,9 %
Frankfurt	5,5 %
Hamburg	5,9 %
Köln	6,7 %
München	5,9 %
Stuttgart	4,6 %

# Fertigstellungsspitzen werden für 2022 und 2023 erwartet

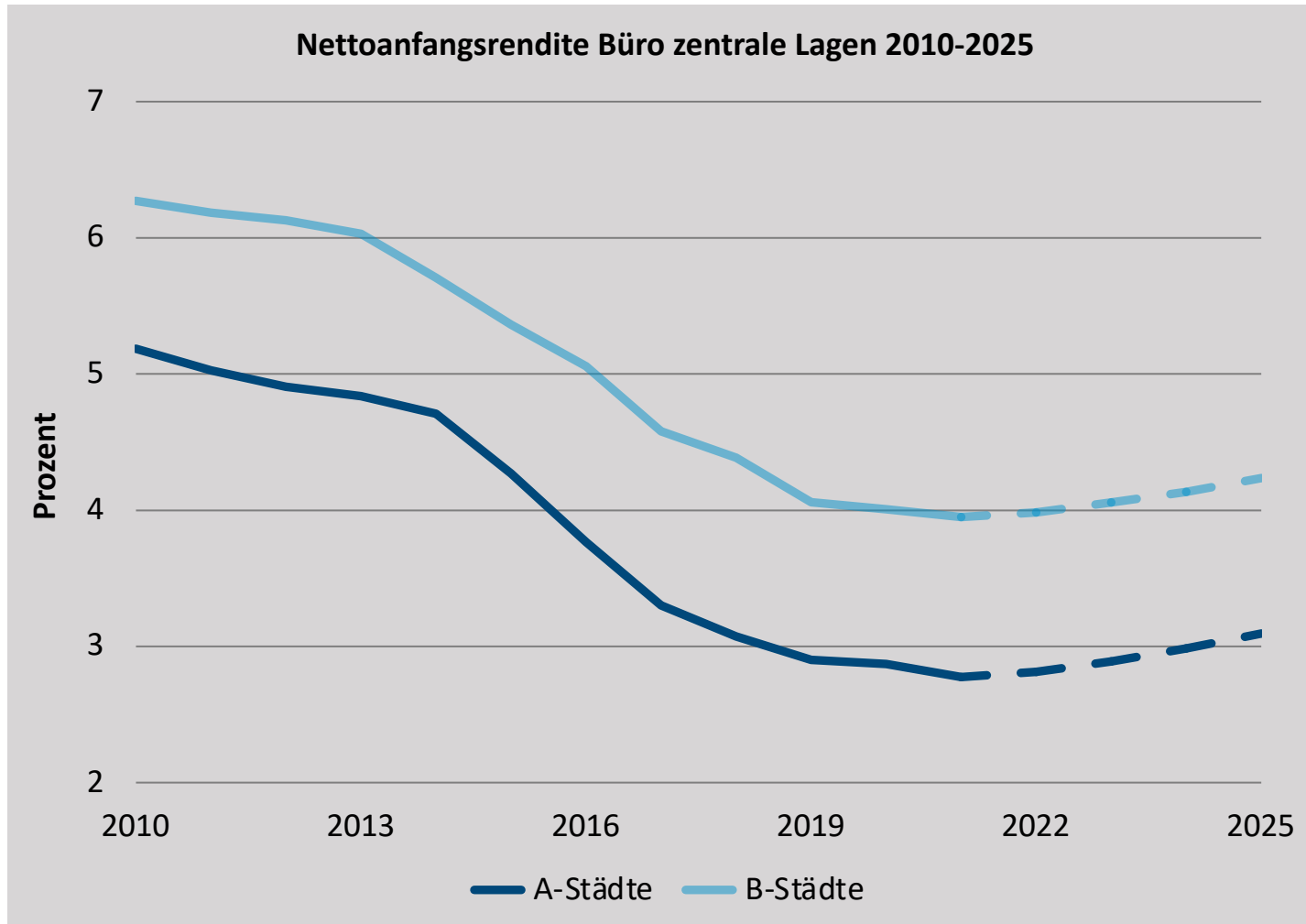


Innerhalb der A-Städte sind rd. 40 % der Bautätigkeit in Berlin konzentriert

# Der Büromarkt bleibt stabil



# Renditen weiter unter Druck



Erst mit Zins-  
erhöhung wird  
Renditeanstieg  
erwartet

Rendite 2021	
Berlin	2,5 %
Düsseldorf	2,9 %
Frankfurt	2,7 %
Hamburg	2,6 %
Köln	2,8 %
München	2,6 %
Stuttgart	2,9 %

# Büros werden weiterhin gebraucht ...

## Marktumfeld

- **Anforderungsprofil an Büros ändert sich**
  - War for Talents
  - Neue Bürokonzepte
  - End of Trip Facilities
- **ESG ...**
  - wird größere Auswirkungen auf den Büromarkt haben als Home-office
  - ist/wird auch das bestimmende Thema im Investmentmarkt sein und zur verstärkten Renditespreizung zwischen Core und Non-Core führen



## Marktzahlen

- **Mieter und Vermieter in angespannten Märkten wieder auf Augenhöhe**
- **Leerstand steigt an;** Relevanz von Untermietflächen nimmt zu
- Nominalmieten stark lageabhängig; **Effektivmieten fallend**
- **Mangel an Baukapazitäten** und hohe Baukosten mit enormen Einfluss auf die Pipeline – Verschiebungen möglich
- **Preisdruck** auf Objekte mit Qualitätsmängeln nimmt zu







Mehr Fragen?  
Mehr Daten?

[info@bulwiengesa.de](mailto:info@bulwiengesa.de)  
[www.riwis.de](http://www.riwis.de)



Vielen Dank und auf bald!  
Ihr bulwiengesa-Team