

GIF-JAHRESENDABGLEICH BÜROMÄRKTE DEUTSCHLAND 2012



Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany

Teil I: Vermarktungsvolumen in qm (Vermietung plus Transaktionen an Eigennutzer)

Traditionelle Märkte	Aufgesplittet			Insgesamt			Veränderung 2012 zu 2011	
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	abs.	in %
Berlin (nur Stadtgebiet) ¹ (+ Eigennutzer-Transaktionen)	465.000 76.000	536.000 32.000	578.000 55.000	541.000	568.000	633.000	65.000	11,4
Düsseldorf (+ Umland) (+ Eigennutzer-Transaktionen)	336.600 38.900 7.900	k. A. k. A. k. A.	k. A. k. A. k. A.	383.400	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Frankfurt (inkl. Eschborn/ OF-Kaiserlei) (+ Eigennutzer-Transaktionen)	470.000 k. A.	385.200 38.300	481.300 28.500	470.000	423.500	509.800	86.300	18,4
Hamburg (nur Stadtgebiet) (+ Eigennutzer-Transaktionen)	480.000 30.000	480.000 60.000	400.000 35.000	510.000	540.000	435.000	-105.000	-19,4
Köln (+ Eigennutzer-Transaktionen)	218.000 22.000	269.000 50.000	250.000 10.000	240.000	319.000	260.000	-59.000	-18,5
München ² (+ Umland) (+ Eigennutzer-Transaktionen)	371.300 120.500 13.100	541.750 151.650 61.600	435.300 121.750 54.400	504.900	755.000	611.450	-143.550	-19,0
Stuttgart (inkl. Leinfeld.-Echterdingen) (+ Eigennutzer-Transaktionen)	194.000	240.000 45.000	183.000 9.000	194.000	285.000	191.000	-94.000	-33,0
Gesamtumsatz (ohne Düsseldorf)	2.459.900	2.890.500	2.641.250	2.459.900	2.890.500	2.640.250	-250.250	-8,7
Teilmenge (ohne Düsseldorf): ohne Umland, ohne Eigennutzer-Transaktionen	2.198.300	2.451.950	2.327.600					

Neue Märkte	Aufgesplittet			Insgesamt			Veränderung 2012 zu 2011	
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	abs.	in %
Bonn (+ Eigennutzer-Transaktionen)	83.700 1.500	84.000 6.500	↑ HF50 35.550	85.200	90.500	91.100	5.600	6,2
Dresden (+ Eigennutzer-Transaktionen)	86.400 9.500	72.000 15.000	76.200 7.300	95.900	87.000	83.500	-3.500	-4,0
Freiburg (+ Eigennutzer-Transaktionen)	18.000 4.000	15.300 4.700	15.000 5.000	22.000	20.000	20.000	0	0,0
Hannover ³ (+ Eigennutzer-Transaktionen)	93.000 13.000	155.000 27.000	115.000 35.000	106.000	182.000	150.000	-32.000	-17,6
Heidelberg (MRN) ⁴ (+ Eigennutzer-Transaktionen)	37.000	37.000	28.000 5.000	37.000	37.000	33.000	-4.000	-10,8
Leipzig (+ Eigennutzer-Transaktionen)	79.000	100.000 7.000	95.000	79.000	107.000	95.000	-12.000	-11,2
Ludwigshafen (MRN) ⁴ (+ Eigennutzer-Transaktionen)	16.800	13.000	5.000	16.800	13.000	5.000	-8.000	-61,5
Mannheim (MRN) ^{4, 5} (+ Eigennutzer-Transaktionen)	56.500 4.500	69.500 5.000	85.400 8.000	61.000	74.500	93.400	18.900	25,4
Gesamtumsatz	502.900	611.000	574.200	502.900	611.000	574.200	-36.700	-6,0
Teilmenge: ohne Umland, ohne Eigennutzer-Transaktionen	470.400	545.800	478.350					
Summe aller Märkte (ohne Düsseldorf)	2.962.800	3.501.500	3.215.450	2.962.800	3.501.500	3.214.450	-282.650	-8,1

¹ divergierende Flächenumsätze in einzelnen Maklerberichten abhängig von Erhebungstiefe <500 qm MF/G

² umgerechnete Werte aus BGF

³ Landeshauptstadt Hannover, Laatzen, Langenhagen

⁴ Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar (MRN)

⁵ Sonderkonjunktur durch großen Einzeldeal: BASF, ca. 26.000 qm MF/G

k.A. keine Angabe

GIF-JAHRESENDABGLEICH BÜROMÄRKTE DEUTSCHLAND 2012



Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany

Teil II: Bürobestand/-leerstand in gif-Mietfläche

	Bestand in Mio qm Ende des Jahres			Leerstand (in 1.000 qm)			Leerstandsquote		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Traditionelle Märkte									
Berlin (darunter Untermietfläche)	18,0	18,1	18,2	1.500	1.400	1.300	8,3%	7,7%	7,2%
Düsseldorf (darunter Untermietfläche)	7,5	k. A. k. A.	k. A. k. A.	829 60	k. A. k. A.	k. A. k. A.	11,1%	k. A.	k. A.
Frankfurt (inkl. Eschb./OF-Kaiserlei) 1 (darunter Untermietfläche)	12,0	12,1	12,0	1.752	1.664 90	1.595 74	14,7%	13,8%	13,3%
Hamburg (darunter Untermietfläche)	13,2	13,3	13,5	1.260 40	1.100 30	1.020 25	9,6%	8,3%	7,6%
Köln (davon Untermietfläche)	7,5	7,5	7,6	625 20	620	585	8,4%	8,3%	7,8%
München	13,8	14,0	14,0	1.178	1.020	888	8,5%	7,3%	6,3%
München Umland (darunter Untermietfläche)	3,8	3,7	3,8	483 142	474 77	430 61	12,8%	12,8%	11,5%
Stuttgart (inkl. Leinfeld.-Echterdingen) 1 (darunter Untermietfläche)	7,4	7,5	7,4	480 35	424 25	400	6,5%	5,7%	5,4%
Summe (ohne Düsseldorf) (darunter Untermietfläche)	75,7	76,1	76,4	7.278 237	6.702 222	6.218 160	9,6%	8,8%	8,1%

	Bestand in Mio qm Ende des Jahres			Leerstand (in 1.000 qm)			Leerstandsquote		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Neue Märkte									
Bonn 2	3,7	3,7	3,7	165	120	125	4,5%	3,2%	3,4%
Dresden 3	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Freiburg	1,3	1,3	1,3	15	15	20	1,2%	1,2%	2,0%
Hannover 4	4,3	4,3	4,3	212	210	185	5,0%	4,9%	4,3%
Heidelberg (MRN) 5	0,9	0,9	0,9	43	40	55	4,8%	4,5%	6,0%
Leipzig	3,7	3,7	3,6	550	500	460	15,1%	13,7%	12,8%
Ludwigshafen (MRN) 5	0,8	0,8	0,8	40	40	40	4,7%	4,7%	4,7%
Mannheim (MRN) 5	1,9	1,9	1,9	130	118	90	6,7%	6,1%	4,6%
Summe (ohne Dresden)	16,6	16,6	16,7	1.155	1.043	975	7,0%	6,3%	5,9%
Summe alle Märkte (ohne Düsseldorf / ohne Dresden)	92,3	92,7	93,0	8.433	7.745	7.193	9,1%	8,4%	7,7%

- 1 Flächenbestand 2012 rückläufig aufgrund hoher Umnutzungs- und Abrisszahlen
 - 2 Bestandserhebung läuft und wird bis spätestens Ende 2013 abgeschlossen
 - 3 weitere Qualifizierung des Flächenbestandes erforderlich, da zum Teil sehr unterschiedliche Einschätzung durch die Akteure vor Ort
 - 4 Grundlage Vollerhebung 2008; Fortschreibung jeweils mit Stand Juni des Jahres, Landeshauptstadt Hannover, Laatzen, Langenhagen
 - 5 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar (MRN)
- k.A. keine Angabe

Durch Rundungen in den Nachkommastellen kann es zu Abweichungen zwischen den Summen der Einzelwerte und der angegebenen Summenwerte kommen.

GIF-JAHRESENDABGLEICH BÜROMÄRKTE DEUTSCHLAND 2012



Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany

Teil III: Spitzen-/Durchschnittsmieten (€/qm/Monat)

Traditionelle Märkte	Spitzenmieten (Basis gif-Mietflächenberechnung)			Durchschnittsmiete Stadtgebiet		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Berlin	20,9	21,6	22,0	12,2	12,5	12,5
Düsseldorf	23,5	k. A.	k. A.	14,3	k. A.	k. A.
Frankfurt	38,5	35,3	35,0	20,0	17,5	17,4
Hamburg	22,9	23,5	24,0	13,2	14,5	13,8
Köln	21,6	21,6	21,6	11,3	11,5	11,3
München	33,9	34,8	38,4	17,5	17,9	18,3
München Umland				10,9	11,8	11,7
Stuttgart	17,5	18,8	20,0	11,0	11,7	12,4

Neue Märkte	Spitzenmieten (Basis gif-Mietflächenberechnung)			Durchschnittsmiete Stadtgebiet		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Bonn	14,8	16,5	16,5	10,5	11,9	12,5
Dresden	11,0	11,0	11,5	7,0	7,3	7,3
Freiburg	14,0	15,0	16,0	9,7	10,5	11,0
Hannover 1	12,8	13,5	14,0	8,4	8,6	8,9
Heidelberg (MRN) 2	14,8	14,5	14,0	10,9	11,2	11,0
Leipzig	11,8	11,5	12,0	5,9	6,0	6,2
Ludwigshafen (MRN) 2	9,5	9,0	9,0	8,9	8,3	8,3
Mannheim (MRN) 2	13,3	14,0	13,3	8,8	10,0	9,3

Fertigstellung von Büroflächen (in qm gif-Mietfläche)

Traditionelle Märkte	2010	2011	2012	2013e
Berlin	95.000	150.000	120.000	140.000
Düsseldorf (nur Stadt)	138.400	k.A.	k.A.	k.A.
Frankfurt (inkl. Eschborn/OF-Kaiserlei)	285.000	241.800	82.300	199.000
Hamburg	260.000	190.000	210.000	175.000
Köln	60.000	75.000	80.000	120.000
München	214.600	153.000	97.100	140.500
München Umland	47.100	27.400	36.850	26.300
Stuttgart (inkl. Leinfeld.-Echterdingen)	43.000	45.000	38.000	87.000
Insg. Traditionelle Märkte (ohne Düsseldorf)	1.004.700	882.200	664.250	887.800
Neue Märkte	2010	2011	2012	2013e
Bonn	0	9.400	23.450	39.000
Dresden	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Freiburg	4.000	15.000	5.000	20.000
Hannover 1	26.000	78.000	44.000	103.000
Heidelberg (MRN) 2	18.360	17.500	33.500	7.100
Leipzig	10.200	13.000	14.000	7.000
Ludwigshafen (MRN) 2	0	6.500	2.750	0
Mannheim (MRN) 2	21.620	1.200	7.200	13.600
Insg. Neue Märkte (ohne Dresden)	80.180	140.600	129.900	189.700
Alle Märkte (ohne Düsseldorf / ohne Dresden)	1.084.880	1.022.800	794.150	1.077.500

1 Landeshauptstadt Hannover, Laatzen, Langenhagen

2 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar (MRN)

Durch Rundungen in den Nachkommastellen kann es zu Abweichungen zwischen den Summen der Einzelwerte und der angegebenen Summenwerte kommen.