

PRESSEINFORMATION

gif-Büromarkterhebung 2013: Erhebungsergebnisse dokumentieren positive Grundstimmung

- **Umsatzvolumen 2013 wieder leicht gesunken**
- **Baufertigstellungen weiterhin mit leicht steigender Tendenz**
- **Spitzenmieten stabil bis steigend**
- **Leerstandsquote geht weiter auf 7,4 % zurück**

Wiesbaden, 4. Februar 2014 – Der Flächenumsatz in den 14 von der gif untersuchten Immobilienmärkten ist nach den Erhebungen für das abgelaufene Jahr 2013 zum zweiten Mal nach 2012 gesunken und lag nach 3,2 Mio. m² im Jahr 2012 bei 3,0 Mio. m². Zu diesem Ergebnis kommt der Arbeitskreis *Immobilienmarkt-Research* der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. aufgrund der von seinen Mitgliedern moderierten Abstimmungsrunden mit den marktführenden Immobilienberatern.

Dabei entwickelten sich die Flächenumsätze der untersuchten A-Standorte Berlin, Frankfurt, Hamburg, Köln München und Stuttgart unterschiedlich. Während Berlin, Frankfurt und München einen Rückgang hinnehmen mussten, zeigte sich Hamburg stabil. Köln und Stuttgart konnten gegen den allgemeinen Trend bei den Flächenumsätzen zulegen. Die Entwicklung in den untersuchten B-Städten Bonn, Dresden, Freiburg, Hannover, Heidelberg, Leipzig, Ludwigshafen und Mannheim zeigte ebenfalls ein uneinheitliches Bild. In Düsseldorf wurden von der gif, wie bereits im Vorjahr, keine Marktdaten erhoben.

Trotz des Umsatzrückganges konnte in allen A-Standorten ein Leerstandsrückgang registriert werden, was auf die immer noch geringen Fertigstellungszahlen zurückzuführen ist. Der Leerstand sank über alle 14 Städte gerechnet von 7,27 Mio. m² im Jahr 2012 auf 6,89 Mio. m² im Jahr 2013, was einer Leerstandsquote von 7,4 % entspricht. Die höchste Büroleerstandsquote hat auch im Jahr 2013 der Markt in Frankfurt mit 12,5 % zu verzeichnen, die geringste der Markt in Freiburg mit einer Quote von 1,9 %.

Die Fertigstellungszahlen erreichten 2012 ihren unteren Wendepunkt und konnten von 794.000 m² im Jahre 2012 auf 959.000 m² im vergangenen Jahr zulegen. 2014 werden bereits 1.266.000 m² neu fertiggestellte Büroflächen auf den Markt kommen. Allerdings ist der spekulative Anteil daran vergleichsweise gering.

Die insgesamt gute Nachfrage nach Büroflächen sorgte in einigen Städten für Mietpreissteigerungen. So kletterte nach den Erhebungen der gif die Spitzenmiete in Frankfurt um 8 % auf 38,00 Euro/m² und in München auf 37,50 Euro/m² (+2,7 %). In den übrigen untersuchten A-Städten zeigte sich die Spitzenmiete stabil. Die B-Standorte wiesen eine uneinheitliche Entwicklung auf. Während in Städten wie Bonn, Dresden, Leipzig, Ludwigshafen und Mannheim ein Anstieg der Spitzenmiete beobachtet werden konnte, machten die Spitzenmieten in Freiburg, Hannover und Heidelberg eine Seitwärtsbewegung. Die geringste Spitzenmiete wurde mit 9,70 Euro/m² in Ludwigshafen beobachtet.

(Die Detailergebnisse sind der beiliegenden Datei zu entnehmen)



An der gif-Büromarkterhebung für das Jahr 2013 haben an den 14 Standorten unter der neutralen Leitung der gif-Moderatoren 41 Unternehmen und Institutionen mit rund 90 Vertretern der Branche mitgewirkt. Unser Dank gilt den folgenden Unternehmen (in alphabetischer Reihenfolge):

Aengevelt, Angermann, Ascheberg Immobilien GmbH, Bankhaus Ellwanger & Geiger KG, Baronsky-Kelber Immobilien Holding, BNP Paribas Real Estate, Catella, CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Der Immo Tip, DIC Onsite GmbH, Domscheit, Dr. Lübke & Kelber, DTZ, Eckstein Immobilien GmbH, Engel & Völkers, Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH, Grossmann & Berger, Jones Lang LaSalle, Knight Frank, Larbig & Mortag Immobilien GmbH, Metropolregion Rhein-Neckar, nai Apollo, Oelschläger Immobilien, Peter Muhlert GmbH, Protze Immobilien, R.D. Limbach Immobilien KG, RENUM Immobilien Vertrieb, RheinReal, RICH Immobilien GmbH & Co. KG, Richert & Oertel, Savills, Sparkassen Immobilien Heidelberg, Stadt Bonn, Stadt Heidelberg, Stadt Mannheim, VelnEn Immobilien GmbH & Co.KG, W.E.G Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Ludwigshafen a. Rh. mbH, Wirtschaftsförderung Dresden, Wirtschaftsförderung Frankfurt.

Die detaillierten Werte der Büromarkterhebung können kostenlos im gif-Onlineshop unter www.gif-ev.de abgerufen werden.

Die **gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.** wurde am 15. Oktober 1993 gegründet und hat heute mehr als 1.300 Mitglieder. Der gemeinnützige Verein strebt die Zusammenführung von Theorie und Praxis an und trägt zur Klärung wichtiger immobilienwirtschaftlicher Fragestellungen sowie zur Verbesserung der Markttransparenz bei.

Wiesbaden, 4. Februar 2014

Kontakt:

Ulrich Denk, Koordinator gif-Büromarkterhebung
Tel: +49 30 20 29 53 – 21, u.denk@grossmann-berger.de

Olaf Janßen, Leiter des gif- Arbeitskreises *Immobilienmarkt-Research*
Tel: +49 40 34919- 4354, olaf.janssen@union-investment.de

GIF-JAHRESENDABGLEICH BÜROMÄRKTE DEUTSCHLAND 2013



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 2013 zu 2012	
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	abs.	in %
Berlin (nur Stadtgebiet) ¹ (+ Eigennutzer-Transaktionen)	536.000 32.000	578.000 55.000	491.000 40.000	568.000	633.000	531.000	-102.000	-16,1
Düsseldorf (+ Umland) (+ Eigennutzer-Transaktionen)	k. A. k. A. k. A.	k. A. k. A. k. A.	k. A. k. A. k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Frankfurt (inkl. Eschborn/ OF-Kaiserlei) (+ Eigennutzer-Transaktionen)	385.200 38.300	481.300 28.500	428.800 12.300	423.500	509.800	441.100	-68.700	-13,5
Hamburg (nur Stadtgebiet) (+ Eigennutzer-Transaktionen)	480.000 60.000	400.000 35.000	420.000 20.000	540.000	435.000	440.000	5.000	1,1
Köln (+ Eigennutzer-Transaktionen)	269.000 50.000	250.000 10.000	275.000 15.000	319.000	260.000	290.000	30.000	11,5
München ² (+ Umland) (+ Eigennutzer-Transaktionen)	541.750 151.650 61.600	435.300 121.750 54.400	377.000 70.000 81.000	755.000	611.450	528.000	-83.450	-13,6
Stuttgart (inkl. Leinfeld.-Echterdingen) (+ Eigennutzer-Transaktionen)	240.000 45.000	183.000 9.000	222.000 36.000	285.000	192.000	258.000	66.000	34,4
Gesamtumsatz (ohne Düsseldorf)	2.890.500	2.641.250	2.488.100	2.890.500	2.641.250	2.488.100	-153.150	-5,8
Teilmenge (ohne Düsseldorf): ohne Umland, ohne Eigennutzer-Transaktionen	2.451.950	2.327.600	2.213.800					

Neue Märkte	Aufgesplittet			Insgesamt			Veränderung 2013 zu 2012	
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	abs.	in %
Bonn (+ Eigennutzer-Transaktionen)	84.000 6.500	63.150 35.550	73.600 0	90.500	98.700	73.600	-25.100	-25,4
Dresden (+ Eigennutzer-Transaktionen)	72.000 15.000	76.200 7.300	86.400 13.600	87.000	83.500	100.000	16.500	19,8
Freiburg (+ Eigennutzer-Transaktionen)	15.300 4.700	15.000 5.000	20.000 2.500	20.000	20.000	22.500	2.500	12,5
Hannover ³ (+ Eigennutzer-Transaktionen)	155.000 27.000	115.000 35.000	77.000 23.000	182.000	150.000	100.000	-50.000	-33,3
Heidelberg (MRN) ⁴ (+ Eigennutzer-Transaktionen)	37.000	28.000 5.000	42.000 10.200	37.000	33.000	52.200	19.200	58,2
Leipzig (+ Eigennutzer-Transaktionen)	100.000 7.000	95.000 k. A.	78.000 k. A.	107.000	95.000	78.000	-17.000	-17,9
Ludwigshafen (MRN) ^{4, 5} (+ Eigennutzer-Transaktionen)	13.000 k. A.	5.000 0	6.100 38.000	13.000	5.000	44.100	39.100	782,0
Mannheim (MRN) ⁴ (+ Eigennutzer-Transaktionen)	69.500 5.000	85.400 8.000	55.000 26.000	74.500	93.400	81.000	-12.400	-13,3
Gesamtumsatz	611.000	578.600	551.400	611.000	578.600	551.400	-27.200	-4,7
Teilmenge: ohne Umland, ohne Eigennutzer-Transaktionen	545.800	482.750	438.100					
Summe aller Märkte (ohne Düsseldorf)	3.501.500	3.219.850	3.039.500	3.501.500	3.219.850	3.039.500	-180.350	-5,6

- 1 divergierende Flächenumsätze in einzelnen Maklerberichten abhängig von Erhebungstiefe <500 qm MF/G
 2 umgerechnete Werte aus BGF
 3 Landeshauptstadt Hannover, Laatzen, Langenhagen, Garbsen
 4 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar (MRN)
 5 Sonderkonjunktur durch großen Einzeldeal: BASF, ca. 38.000 qm MF/G
 k.A. keine Angabe

GIF-JAHRESENDABGLEICH BÜROMÄRKTE DEUTSCHLAND 2013



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		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Traditionelle Märkte									
Berlin (darunter Untermietfläche)	18,1	18,2	18,3	1.400	1.300	1.200	7,7%	7,2%	6,6%
Düsseldorf (darunter Untermietfläche)	k. A. k. A.	k. A. k. A.	k. A. k. A.	k. A. k. A.	k. A. k. A.	k. A. k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Frankfurt (inkl. Eschb./OF-Kaiserlei) 1 (darunter Untermietfläche)	12,1	12,0	12,1	1.664 90	1.595 74	1.500 51	13,8%	13,3%	12,5%
Hamburg (darunter Untermietfläche)	13,3	13,5	13,5	1.100 30	1.020 25	937 23	8,3%	7,6%	7,1%
Köln (davon Untermietfläche)	7,5	7,6	7,6	620	585	560 6	8,3%	7,8%	7,4%
München Stadt	14,0	14,0	14,1	1.020	888	880	7,3%	6,3%	6,3%
München Umland (darunter Untermietfläche)	3,7	3,8	3,8	474 77	430 61	423 54	12,8%	11,5%	11,0%
Stuttgart (inkl. Leinfeld.-Echterdingen) 1 (darunter Untermietfläche)	7,5	7,4	7,5	424 25	400 20	365 8	5,7%	5,4%	4,9%
Summe (ohne Düsseldorf) (darunter Untermietfläche)	76,1	76,4	76,8	6.702 222	6.218 180	5.865 141	8,8%	8,1%	7,6%

	Bestand in Mio qm Ende des Jahres			Leerstand (in 1.000 qm)			Leerstandsquote		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Neue Märkte									
Bonn 2	3,7	3,7	3,7	120	125	114,7	3,2%	3,4%	3,09%
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	20	26	1,2%	1,5%	1,9%
Hannover 4	4,4	4,5	4,5	249	265	259	5,7%	5,9%	5,8%
Heidelberg (MRN) 5	0,9	0,9	0,9	40	55	55	4,5%	6,0%	5,9%
Leipzig	3,7	3,6	3,6	500	460	425	13,7%	12,8%	11,9%
Ludwigshafen (MRN) 5	0,8	0,8	0,8	40	40	40	4,7%	4,7%	4,8%
Mannheim (MRN) 5	1,9	1,9	2,0	118	90	100	6,1%	4,6%	5,1%
Summe (ohne Dresden)	16,7	16,8	16,8	1.082	1.055	1.020	6,5%	6,3%	6,1%
Summe alle Märkte (ohne Düsseldorf / ohne Dresden)	92,8	93,2	93,6	7.784	7.273	6.885	8,4%	7,8%	7,4%

- 1 Flächenbestand 2012 rückläufig aufgrund hoher Umnutzungs- und Abrisszahlen
 - 2 Bestandserhebung Ende 2013 abgeschlossen aber noch nicht publiziert: Anpassung erfolgt ggf. 2014
 - 3 weitere Qualifizierung des Flächenbestandes erforderlich, da zum Teil sehr unterschiedliche Einschätzung durch die Akteure vor Ort
 - 4 Landeshauptstadt Hannover, Laatzen, Langenhagen, Garbsen;
Update der Flächenerhebung von 2008 durch BulwienGesa 2013; Bestand und Leerstandsrate haben sich dadurch verändert und wurden bis 2010 zurückgerechnet
 - 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 2013



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		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Berlin	21,6	22,0	22,0	12,5	12,5	12,4
Düsseldorf	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Frankfurt	35,3	35,0	38,0	17,5	17,4	17,6
Hamburg	23,5	24,0	24,0	14,5	13,8	14,0
Köln	21,6	21,6	21,6	11,5	11,3	12,7
München Stadt 3	34,8	36,5	37,5	17,9	18,3	18,6
München Umland				11,8	11,7	10,9
Stuttgart (inkl. Leinfeld.-Echterdingen)	18,8	20,0	20,0	11,7	12,4	12,0

Neue Märkte	Spitzenmieten (Basis gif-Mietflächenberechnung)			Durchschnittsmiete Stadtgebiet		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Bonn	16,5	16,5	17,5	11,9	12,5	12,5
Dresden	11,0	11,5	12,0	7,3	7,3	7,3
Freiburg	15,0	16,0	16,0	10,5	11,0	11,5
Hannover 1	13,5	14,0	14,0	8,6	8,9	8,8
Heidelberg (MRN) 2	14,5	14,0	14,0	11,2	11,0	11,9
Leipzig	11,5	12,0	12,5	6,0	6,2	6,6
Ludwigshafen (MRN) 2	9,0	9,0	9,7	8,3	8,3	8,6
Mannheim (MRN) 2	14,0	13,3	14,0	10,0	9,3	10,2

Fertigstellung von Büroflächen (in qm gif-Mietfläche)

Traditionelle Märkte	2011	2012	2013	2014e
Berlin	150.000	120.000	140.000	180.000
Düsseldorf (nur Stadt)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Frankfurt (inkl. Eschborn/OF-Kaiserlei)	241.800	82.300	164.000	292.000
Hamburg	190.000	210.000	160.000	150.000
Köln	75.000	80.000	100.000	85.000
München	153.000	97.100	130.000	142.000
München Umland	27.400	36.850	40.000	75.000
Stuttgart (inkl. Leinfeld.-Echterdingen)	45.000	38.000	80.000	80.000
Insg. Traditionelle Märkte (ohne Düsseldorf)	882.200	664.250	814.000	1.004.000
Neue Märkte	2011	2012	2013	2014e
Bonn	9.400	23.450	0	74.600
Dresden	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Freiburg	15.000	5.000	18.000	20.000
Hannover 1	78.000	44.000	88.000	74.000
Heidelberg (MRN) 2	17.500	33.500	5.300	3.700
Leipzig	13.000	14.000	5.000	11.000
Ludwigshafen (MRN) 2	6.500	2.750	5.050	44.000
Mannheim (MRN) 2	1.200	7.200	24.000	34.700
Insg. Neue Märkte (ohne Dresden)	140.600	129.900	145.350	262.000
Alle Märkte (ohne Düsseldorf / ohne Dresden)	1.022.800	794.150	959.350	1.266.000

1 Landeshauptstadt Hannover, Laatzen, Langenhagen, Garbsen

2 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar (MRN)

3 München: Rückwirkende Anpassung Spitzenmiete 2012 von 38,40 €/qm auf 36,50 €/qm MF-G aufgrund eines Übertragungsfehlers im Jahr 2012

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

Die Büromarktdaten früherer Jahre können unter www.gif-ev.de abgerufen werden.