

# GIF-JAHRESENDABGLEICH BÜROMÄRKTE DEUTSCHLAND 2014



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

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

A-Standorte	Aufgesplittet			Insgesamt			Veränderung 2014 zu 2015	
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	abs.	in %
Berlin (nur Stadtgebiet) <sup>1</sup> (+ Eigennutzer-Transaktionen)	578.000 55.000	491.000 40.000	592.000 45.000	633.000	531.000	637.000	106.000	20,0
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)	481.300 28.500	428.800 12.300	359.100 6.700	509.800	441.100	365.800	-75.300	-17,1
Hamburg (nur Stadtgebiet) (+ Eigennutzer-Transaktionen)	400.000 35.000	420.000 20.000	430.000 95.000	435.000	440.000	525.000	85.000	19,3
Köln (+ Eigennutzer-Transaktionen)	250.000 10.000	275.000 15.000	235.000 20.000	260.000	290.000	255.000	-35.000	-12,1
München <sup>2</sup> (+ Umland) (+ Eigennutzer-Transaktionen)	435.300 121.750 54.400	377.000 70.000 81.000	407.000 126.000 17.100	611.450	528.000	550.100	22.100	4,2
Stuttgart (inkl. Leinfeld.-Echterdingen) (+ Eigennutzer-Transaktionen)	183.000 9.000	222.000 36.000	191.700 86.300	192.000	258.000	278.000	20.000	7,8
<b>Gesamtumsatz (ohne Düsseldorf)</b>	<b>2.641.250</b>	<b>2.488.100</b>	<b>2.610.900</b>	<b>2.641.250</b>	<b>2.488.100</b>	<b>2.610.900</b>	<b>122.800</b>	<b>4,9</b>
<b>Teilmenge (ohne Düsseldorf): ohne Umland, ohne Eigennutzer-Transaktionen</b>	<b>2.327.600</b>	<b>2.213.800</b>	<b>2.214.800</b>					

  

B-Standorte	Aufgesplittet			Insgesamt			Veränderung 2014 zu 2015	
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	abs.	in %
Bonn (+ Eigennutzer-Transaktionen)	63.150 35.550	73.600 0	69.600 19.300	98.700	73.600	88.900	15.300	20,8
Dresden (+ Eigennutzer-Transaktionen)	76.200 7.300	86.400 13.600	85.000 0	83.500	100.000	85.000	-15.000	-15,0
Hannover Stadt (+ Umland) <sup>3</sup> (+ Eigennutzer-Transaktionen)	111.000 4.000 35.000	67.000 7.000 31.000	80.000 7.500 30.000	150.000	105.000	117.500	12.500	11,9
Heidelberg (MRN) <sup>4</sup> (+ Eigennutzer-Transaktionen)	28.000 5.000	42.000 10.200	33.000 9.000	33.000	52.200	42.000	-10.200	-19,5
Leipzig (+ Eigennutzer-Transaktionen)	95.000 k. A.	78.000 k. A.	100.000 k. A.	95.000	78.000	100.000	22.000	28,2
Ludwigshafen (MRN) <sup>4, 5</sup> (+ Eigennutzer-Transaktionen)	5.000 0	6.100 38.000	5.000 0	5.000	44.100	5.000	-39.100	-88,7
Mannheim (MRN) <sup>4</sup> (+ Eigennutzer-Transaktionen)	85.400 8.000	55.000 26.000	45.000 7.000	93.400	81.000	52.000	-29.000	-35,8
<b>Gesamtumsatz</b>	<b>558.600</b>	<b>533.900</b>	<b>490.400</b>	<b>558.600</b>	<b>533.900</b>	<b>490.400</b>	<b>-43.500</b>	<b>-8,1</b>
<b>Teilmenge: ohne Umland, ohne Eigennutzer-Transaktionen</b>	<b>463.750</b>	<b>408.100</b>	<b>417.600</b>					
<b>Summe aller Märkte (ohne Düsseldorf)</b>	<b>3.199.850</b>	<b>3.022.000</b>	<b>3.101.300</b>	<b>3.199.850</b>	<b>3.022.000</b>	<b>3.101.300</b>	<b>79.300</b>	<b>2,6</b>

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

<sup>2</sup> umgerechnete Werte aus BGF

<sup>3</sup> Laatzen, Langenhagen, Garbsen

<sup>4</sup> Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar (MRN)

<sup>5</sup> Sonderkonjunktur durch großen Einzeldeal: BASF, ca. 38.000 qm MF/G

k.A. keine Angabe

Die Büromarktdaten früherer Jahre können unter [www.gif-ev.de](http://www.gif-ev.de) abgerufen werden.

# GIF-JAHRESENDABGLEICH BÜROMÄRKTE DEUTSCHLAND 2014



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

## Teil II: Bürobestand/-leerstand in gif-Mietfläche

A-Standorte	Bestand in Mio qm Ende des Jahres			Leerstand (in 1.000 qm)			Leerstandsquote		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Berlin	18,2	18,3	18,3	1.300	1.200	1.100	7,2%	6,6%	6,0%
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) <sup>1</sup> (darunter Untermietfläche)	12,0	12,1	12,1	1.595 74	1.500 51	1.402 48	13,3%	12,5%	11,6%
Hamburg (darunter Untermietfläche)	13,5	13,5	13,6	1.020 25	937 23	900 35	7,6%	7,1%	6,4%
Köln (davon Untermietfläche)	7,6	7,6	7,7	585	560 6	505 9	7,8%	7,4%	6,6%
München Stadt	14,0	14,1	14,1	888	880	760	6,3%	6,3%	5,4%
München Umland (darunter Untermietfläche)	3,8	3,8	3,9	430 61	423 54	393 28	11,5%	11,0%	10,1%
Stuttgart (inkl. Leinfeld.-Echterdingen) <sup>1</sup> (darunter Untermietfläche)	7,4	7,5	7,5	400 20	365 8	325 6	5,4%	4,9%	4,3%
<b>Summe (ohne Düsseldorf) (darunter Untermietfläche)</b>	<b>76,4</b>	<b>76,8</b>	<b>77,1</b>	<b>6.218 180</b>	<b>5.865 141</b>	<b>5.385,0 126</b>	<b>8,1%</b>	<b>7,6%</b>	<b>7,0%</b>

B-Standorte	Bestand in Mio qm Ende des Jahres			Leerstand (in 1.000 qm)			Leerstandsquote		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Bonn	3,7	3,7	3,8	125	114,7	115,4	3,4%	3,1%	3,1%
Dresden <sup>2</sup>	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Hannover Stadt	4,5	4,5	4,5	265	259	254	5,9%	5,8%	5,7%
Hannover Umland <sup>3</sup>	0,5	0,5	0,5	28	27	25	5,9%	5,8%	5,7%
Heidelberg (MRN) <sup>4</sup>	0,9	0,9	0,9	55	55	47	6,0%	5,9%	5,0%
Leipzig	3,6	3,6	3,6	460	425	400	12,8%	11,9%	11,0%
Ludwigshafen (MRN) <sup>4</sup>	0,8	0,8	0,9	40	40	43	4,7%	4,8%	5,0%
Mannheim (MRN) <sup>4</sup>	1,9	2,0	2,0	90	100	112	4,6%	5,1%	5,6%
<b>Summe (ohne Dresden)</b>	<b>16,0</b>	<b>15,9</b>	<b>16,1</b>	<b>1.063</b>	<b>1.021</b>	<b>997</b>	<b>6,7%</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,2%</b>
<b>Summe alle Märkte (ohne Düsseldorf / ohne Dresden)</b>	<b>92,3</b>	<b>92,8</b>	<b>93,2</b>	<b>7.281</b>	<b>6.886</b>	<b>6.382</b>	<b>7,9%</b>	<b>7,4%</b>	<b>6,8%</b>

- 1 Flächenbestand 2012 rückläufig aufgrund hoher Umnutzungs- und Abrisszahlen
  - 2 weitere Qualifizierung des Flächenbestandes erforderlich, da zum Teil sehr unterschiedliche Einschätzung durch die Akteure vor Ort
  - 3 Laatzen, Langenhagen, Garbsen; Update der Flächenerhebung im Umland (inkl. Leerstandserhebung) ab 2015/2016 geplant
  - 4 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 2014



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

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

A-Standorte	Spitzenmieten (Basis gif-Mietflächenberechnung)			Durchschnittsmiete Stadtgebiet		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Berlin	22,0	22,0	22,5	12,5	12,4	13,3
Düsseldorf	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Frankfurt	35,0	38,0	38,0	17,4	17,6	18,9
Hamburg	24,0	24,0	24,5	13,8	14,0	14,3
Köln	21,6	21,6	21,0	11,3	12,7	12,0
München Stadt	36,5	37,5	38,5	18,3	18,6	19,3
München Umland				11,7	10,9	11,5
Stuttgart (inkl. Leinfeld.-Echterdingen)	20,0	20,0	21,5	12,4	12,0	12,5

B-Standorte	Spitzenmieten (Basis gif-Mietflächenberechnung)			Durchschnittsmiete Stadtgebiet		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Bonn	16,5	17,5	18,0	12,5	12,5	12,5
Dresden	11,5	12,0	12,5	7,3	7,3	7,5
Hannover 1	14,0	14,0	14,0	8,9	8,8	8,9
Heidelberg (MRN) 2	14,0	14,0	14,0	11,0	11,9	11,9
Leipzig	12,0	12,5	12,5	6,2	6,6	6,9
Ludwigshafen (MRN) 2	9,0	9,7	8,5	8,3	8,6	8,1
Mannheim (MRN) 2	13,3	14,0	15,0	9,3	10,2	10,7

## Fertigstellung von Büroflächen (in qm gif-Mietfläche)

A-Standorte	2012	2013	2014	2015e
Berlin 3	120.000	140.000	170.000	290.000
Düsseldorf (nur Stadt)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Frankfurt (inkl. Eschborn/OF-Kaiserlei)	82.300	164.000	293.100	129.300
Hamburg	210.000	160.000	125.000	140.000
Köln	80.000	100.000	82.000	68.000
München	97.100	130.000	138.000	121.000
München Umland	36.850	40.000	40.500	55.500
Stuttgart (inkl. Leinfeld.-Echterdingen)	38.000	80.000	73.300	120.000
<b>Insg. A-Standorte (ohne Düsseldorf)</b>	<b>664.250</b>	<b>814.000</b>	<b>921.900</b>	<b>923.800</b>

B-Standorte	2012	2013	2014	2015e
Bonn	23.450	0	43.300	31.300
Dresden	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Hannover 1	11.400	23.700	23.700	37.700
Hannover Umland 4	2.900	1.000	22.300	1.200
Heidelberg (MRN) 2	33.500	5.300	0	30.000
Leipzig	14.000	5.000	10.000	11.000
Ludwigshafen (MRN) 2	2.750	5.050	39.000	38.200
Mannheim (MRN) 2	7.200	24.000	33.000	36.000
<b>Insg. B-Standorte (ohne Dresden)</b>	<b>95.200</b>	<b>64.050</b>	<b>171.300</b>	<b>189.400</b>
<b>Alle Märkte (ohne Düsseldorf / ohne Dresden)</b>	<b>759.450</b>	<b>878.050</b>	<b>1.093.200</b>	<b>1.113.200</b>

1 Landeshauptstadt Hannover

2 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar (MRN)

3 Fertigstellung Gebäude Bundesnachrichtendienst (BND) mit 110.000 qm im Jahr 2015

4 Laatzen, Langenhagen, Garbsen

k. A. keine Angabe

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](http://www.gif-ev.de) abgerufen werden.