

PRESSEINFORMATION

gif-Büromarkterhebung 2015

Hervorragendes Jahr auf dem deutschen Büromarkt

- **Vermietungsvolumen 2015 deutlich gestiegen**
- **Ø-Leerstandsquote fällt unter 6 %**
- **Spitzenmieten steigen auf breiter Front**
- **Fertigstellungen bleiben überschaubar**

Wiesbaden, 11. Februar 2016

Die zwölf von der gif analysierten Büromärkte entwickelten sich im Jahresverlauf 2015 sehr positiv. Gegenüber dem Vorjahr ist der Flächenumsatz um 14 % gestiegen und lag damit bei 3,4 Millionen m². Zu diesem Ergebnis kommt die Kompetenzgruppe Immobilienmarkt-Research der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. aufgrund der von ihren Mitgliedern moderierten Abstimmungsrunden mit den jeweils marktführenden Immobilienberatern.

In elf der zwölf Standorte waren höhere Vermietungsumsätze zu beobachten. In den untersuchten A-Standorten Berlin, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart lagen die Zuwächse zwischen 4 % in Stuttgart und 33 % in Berlin. In der Bundeshauptstadt wurde mit rund 850.000 m² ein neuer deutscher Vermietungsrekord aufgestellt. Auch in den untersuchten B-Städten Hannover, Heidelberg, Leipzig, Ludwigshafen und Mannheim war fast ausschließlich eine deutliche Zunahme der Vermietungsleistung zu beobachten. Eine Ausnahme stellte Bonn dar. Hier ging vor dem Hintergrund einer sehr geringen Leerstandsrate von nur 2,7 % und der nur eingeschränkten Verfügbarkeit von qualitativ hochwertigen Büroflächen der Umsatz um 27 % deutlich zurück.

Getragen von der sehr guten Vermietungsleistung konnte nun bereits im fünften Jahr in Folge in allen A-Standorten ein Leerstandsrückgang registriert werden. Mittlerweile stehen hier im Durchschnitt nur noch 5,9 % der Büroflächen leer. Die Leerstandsquoten lagen Ende Dezember 2015 zwischen 3,5 % in Stuttgart und 10,9 % in Frankfurt. Neben der sehr guten Nachfrage seitens der Unternehmen ist der Rückgang zum Teil auch auf die zunehmende Konversion von Büroflächen in Wohnungen bzw. in Flüchtlingsunterkünfte zurückzuführen. Auch in den B-Städten sank die Leerstandsrate in den vergangenen fünf Jahren kontinuierlich und lag am Jahresende 2015 bei nur noch 5,5 %.

Positiv für die Leerstandsentwicklung war darüber hinaus das moderate Fertigstellungsvolumen. Im Vergleich zum Jahr 2014 ging die Summe der fertiggestellten Büroflächen der zwölf Standorte leicht zurück. Während in den untersuchten A-Städten ein deutlicher Rückgang von fast 10 % zu verzeichnen war, stiegen die Fertigstellungen in den B-Städten von einem sehr niedrigen Niveau ausgehend deutlich an. Für das Jahr 2016 zeichnet sich für die B-Städte jedoch bereits jetzt schon wieder ein deutlicher Rückgang ab. Es werden rund 50 % weniger Büroflächen fertiggestellt als noch 2015. In den A-Städten ist 2016 mit einem moderaten Anstieg der Fertigstellungen zu rechnen. Angesichts dieser Entwicklung dürfte die durchschnittliche Leerstandsrate über die Standorte hinweg weiter sinken.



In diesem Marktumfeld stiegen die Mieten fast überall. In den A-Städten war der Mietpreisanstieg in Berlin mit rund 7,1 % am höchsten, in den B-Städten hatte Ludwigshafen die höchste Mietpreisdynamik. Die einzige Stadt, in der sich die Mietpreise stabil zeigten, war Mannheim.

An der gif-Büromarkterhebung für das Jahr 2015 haben an den zwölf Standorten unter der neutralen Leitung der gif-Moderatoren 54 Unternehmen und Institutionen mit rund 110 Vertretern der Branche mitgewirkt. Unser Dank gilt den folgenden Unternehmen (in alphabetischer Reihenfolge):

Aengevelt Immobilien, Angermann, Ärzteversorgung Niedersachsen, Ascheberg Immobilien, BASF SE, Baum Unternehmensgruppe, Bender Consult Immobilien, Beos, Black Olive, BNP Paribas Real Estate, Büro Fahnenstich, Centrum Property Management, Catella, CBRE, Colliers, Comforta, Cushman & Wakefield, Delta Domizil, DENGLER ImmobilienConsulting, DIC Onsite, Dr. Lübke & Kelber, Ellwanger & Geiger, EN Neukirch Grundstücksverwaltung, Engel & Völkers, FIH Fürst Immobilien, Flughafen Hannover, Greif & Contzen, Grossmann & Berger, Grundstücksverwaltung Hans-Walter Nebel, Henschel Immobilien, IVG Asset Management, Jones Lang LaSalle, Kapitalverwaltungsgesellschaft, Knight Frank, Metropolregion Rhein-Neckar, NAI apollo, OD Immobilien, R. D. Limbach Immobilien, Region Hannover, RENUM Immobilienvertrieb, RheinReal, Rich Immobilien, Savills, Sparkasse Hannover Gewerbeimmobilienvermittlung, Sparkassen Immobilien Heidelberg, Stadt Heidelberg, Stadt Mannheim, TRIUVA, Union-Boden, Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Ludwigshafen a. Rh., Wirtschaftsförderung Stadt Bonn.

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

Die 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.

KONTAKT

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Mosbacher Straße 9 | 65187 Wiesbaden
T 0611 / 23 68 10 70 | F 0611 / 23 68 10 75
info@gif-ev.de | www.gif-ev.de

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

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

Diese Pressemitteilung ist zur Veröffentlichung freigegeben. Bei Veröffentlichung freuen wir uns über ein Belegexemplar.

gif Jahresendabgleich Büromärkte Deutschland 2015

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

(11.02.2016)

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

A-Standorte	Aufgesplittet			Insgesamt			Veränderung	
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2015 zu 2014	
							abs.	in%
Berlin (nur Stadtgebiet) ¹	491.000	592.000	809.000	531.000	637.000	847.000	210.000	33,0
+Eigennutzer-Transaktionen	40.000	45.000	38.000					
Frankfurt (inkl. Eschborn/ OF-Kaiserlei)	428.800	359.100	351.600	441.100	365.800	390.100	24.300	6,6
+Eigennutzer-Transaktionen	12.300	6.700	38.500					
Hamburg	420.000	430.000	460.000	440.000	525.000	535.000	10.000	1,9
+Eigennutzer-Transaktionen	20.000	95.000	75.000					
Köln	275.000	235.000	286.500	290.000	255.000	300.000	45.000	17,6
+Eigennutzer-Transaktionen	15.000	20.000	13.500					
München 2	377.000	407.000	478.000	528.000	550.100	664.000	113.900	20,7
+ Umland	70.000	126.000	96.000					
+Eigennutzer-Transaktionen	81.000	17.100	90.000					
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echterdingen)	222.000	191.700	225.000	258.000	278.000	290.000	12.000	4,3
+Eigennutzer-Transaktionen	36.000	86.300	65.000					
Gesamtumsatz	2.488.100	2.610.900	3.026.100	2.488.100	2.610.900	3.026.100	415.200	15,9

B-Standorte	Aufgesplittet			Insgesamt			Veränderung	
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2015 zu 2014	
							abs.	in %
Bonn	73.600	69.600	60.450	73.600	88.900	64.750	-24.150	-27,2
+Eigennutzer-Transaktionen	0	19.300	4.300					
Hannover Stadt	67.000	80.000	120.000	105.000	117.500	125.000	7.500	6,4
+ Umland ³	7.000	7.500	5.000					
+Eigennutzer-Transaktionen	31.000	30.000	0					
Heidelberg (MRN) ⁴	42.000	33.000	45.000	52.200	42.000	49.000	7.000	16,7
+Eigennutzer-Transaktionen	10.200	9.000	4.000					
Leipzig	78.000	100.000	94.300	78.000	100.000	102.000	2.000	2,0
+ Eigennutzer-Transaktionen			7.700					
Ludwigshafen (MRN) ^{4, 5}	6.100	5.000	15.000	44.100	5.000	15.000	10.000	200,0
+Eigennutzer-Transaktionen	38.000	0	0					
Mannheim (MRN) ⁴	55.000	45.000	55.000	81.000	52.000	56.000	4.000	7,7
+Eigennutzer-Transaktionen	26.000	7.000	1.000					
Gesamtumsatz	433.900	405.400	411.750	433.900	405.400	411.750	6.350	1,6
Summe aller Märkte	2.922.000	3.016.300	3.437.850	2.922.000	3.016.300	3.437.850	421.550	14,0

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

² umgerechnete Werte aus BGF

³ Laatzen, Langenhagen, Garbsen

⁴ Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar

⁵ Sonderkonjunktur durch großen Einzeldeal: BASF, ca. 38.000 qm MF/G im Jahr 2013

gif Jahresendabgleich Büromärkte Deutschland 2015

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

(11.02.2016)

Teil II: Bürobestand/-leerstand in gif-Mietfläche

A-Standorte	Bestand in Mio. qm Ende des Jahres			Leerstand (in 1.000 qm)			Leerstandsquote in %		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Berlin	18,3	18,3	18,5	1.200	1.100	900	6,6	6,0	4,9
Frankfurt (inkl. Eschborn/OF-Kaiserlei) 1	12,1	12,1	12,0	1.500	1.402	1.303	12,5	11,6	10,9
darunter Untermietfläche				51	48	47			
Hamburg	13,5	13,6	13,6	937	900	735	7,1	6,4	5,7
darunter Untermietfläche				23	35	35			
Köln	7,6	7,7	7,7	560	505	477	7,4	6,6	6,2
darunter Untermietfläche				6	9	10			
München Stadt 2	14,1	14,1	14,0	880	760	502	6,3	5,4	3,6
München Umland	3,8	3,9	3,9	423	393	364	11,0	10,1	9,2
darunter Untermietfläche				54	28	21			
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echterdingen) 1	7,5	7,5	7,6	365	325	263	4,9	4,3	3,5
darunter Untermietfläche				8	6	7			
Summe	76,8	77,1	77,3	5.865	5.385	4.544	7,6	7,0	5,9
darunter Untermietfläche				141	126	120			

B-Standorte	Bestand in Mio. qm Ende des Jahres			Leerstand (in 1.000 qm)			Leerstandsquote in %		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Bonn	3,7	3,8	3,8	114,7	115,4	104,4	3,1	3,1	2,7
Hannover Stadt	4,5	4,5	4,5	258,7	254,4	225	5,8	5,7	5,0
Hannover Umland 3	0,5	0,5	0,5	27,2	25,3	24	5,8	5,7	5,2
Heidelberg (MRN) 4	0,9	0,9	1,0	55	47	44	5,9	5,0	4,6
darunter Untermietfläche						2			
Leipzig	3,6	3,6	3,6	425	400	350	11,9	11,0	9,9
Ludwigshafen (MRN) 4	0,8	0,9	0,9	40	43	38	4,8	5,0	4,2
Mannheim (MRN) 4	2,0	2,0	2,0	100	112	105	5,1	5,6	5,2
darunter Untermietfläche						5			
Summe	15,9	16,1	16,2	1.021	997	890	6,4	6,2	5,5
darunter Untermietfläche						7			
Summe aller Märkte	92,8	93,2	93,5	6.886	6.382	5.434	7,4	6,8	5,8

- 1 Flächenbestand 2012 und 2015 rückläufig aufgrund hoher Umnutzungs- und Abrisszahlen
- 2 Flächenbestand 2015 rückläufig aufgrund hoher Umnutzungs- und Abrisszahlen
- 3 Laatzen, Langenhagen, Garbsen;
Update der Flächenerhebung im Umland (inkl. Leerstandserhebung) ab 2015/2016 geplant)
- 4 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar

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

gif Jahresendabgleich Büromärkte Deutschland 2015

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

(11.02.2016)

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

A-Standorte	Spitzenmieten			Durchschnittsmiete Stadtgebiet		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Berlin	22,0	22,5	24,1	12,4	13,3	14,9
Frankfurt	38,0	38,0	39,1	17,8	19,6	19,2
Hamburg	24,0	24,5	25,0	14,0	14,3	14,5
Köln	21,6	21,0	21,5	12,7	12,0	12,6
München Stadt	37,5	38,5	38,9	18,6	19,3	20,0
München Umland				10,9	11,5	12,4
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echterdingen)	20,0	21,5	22,8	12,0	12,5	12,4

B-Standorte	Spitzenmieten			Durchschnittsmiete Stadtgebiet		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Bonn	17,5	18,0	18,5	12,5	12,5	12,9
Hannover 1	14,0	14,0	14,8	8,8	8,9	9,5
Heidelberg (MRN) 2	14,0	14,0	15,0	11,9	11,9	11,8
Leipzig	12,5	12,5	13,0	6,6	6,9	7,0
Ludwigshafen (MRN) 2	9,7	8,5	10,0	8,6	8,1	8,9
Mannheim (MRN) 2	14,0	15,0	15,0	10,2	10,7	11,4

Teil IV: Fertigstellung von Büroflächen (in qm gif-Mietfläche)

A-Standorte	2013	2014	2015	2016 e
Berlin 3	140.000	170.000	270.000	180.000
Frankfurt (inkl. Eschborn/OF-Kaiserlei)	164.000	293.100	110.200	151.000
Hamburg	160.000	125.000	120.000	140.000
Köln	100.000	82.000	65.000	100.000
München	130.000	138.000	126.000	147.000
München Umland	40.000	40.500	64.000	165.000
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echterdingen)	80.000	73.300	75.000	169.000
Insgesamt A-Standorte	814.000	921.900	830.200	1.052.000

B-Standorte	2013	2014	2015	2016 e
Bonn	0	43.300	41.800	42.400
Hannover 1	23.700	23.700	60.000	36.000
Hannover Umland 4	1.000	22.300	21.000	5.000
Heidelberg (MRN) 2	5.300	0	31.000	3.500
Leipzig	5.000	10.000	16.700	800
Ludwigshafen (MRN) 2	5.050	39.000	38.000	0
Mannheim (MRN) 2	24.000	33.000	38.000	16.000
Insgesamt B-Standorte	64.050	171.300	246.500	103.700

Alle Märkte	878.050	1.093.200	1.076.700	1.155.700
--------------------	----------------	------------------	------------------	------------------

- 1 Landeshauptstadt Hannover
- 2 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar
- 3 Fertigstellung Gebäude Bundesnachrichtendienst (BND) mit 110.000 m² im Jahr 2015
- 4 Laatzen, Langenhagen, Garbsen