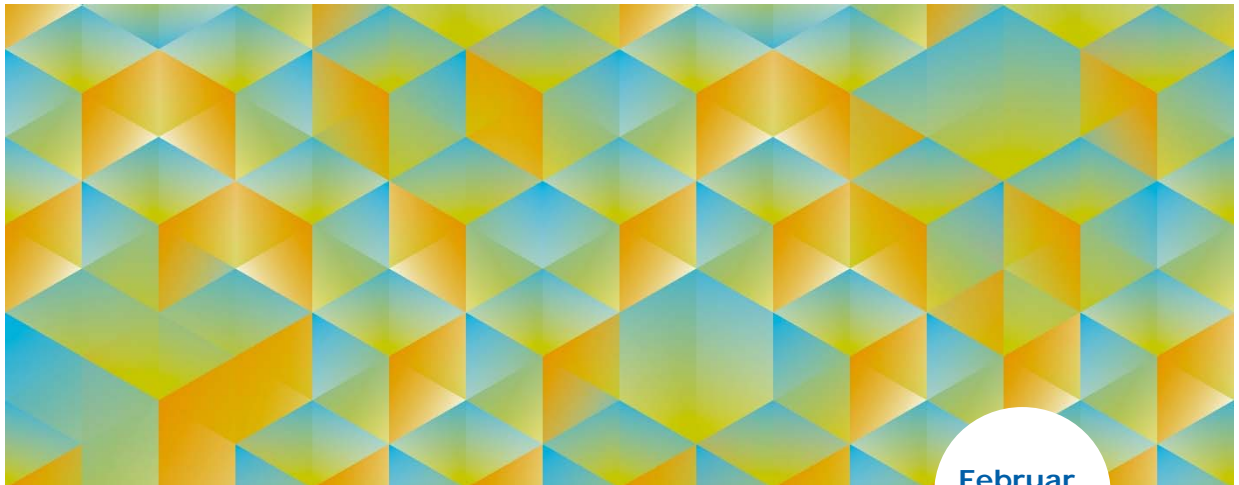




gif

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



Februar
2018

gif Büromarkterhebung 2017

Büromärkte Deutschland



PRESSEMITTEILUNG

gif-Büromarkterhebung 2017

- **Erneut hervorragendes Jahr für den deutschen Büromarkt**
- **Vermietungsvolumen 2017 nochmals gestiegen**
- **Leerstandsquote in fast allen Städten weiter rückläufig**
- **Spitzenmieten steigen auf breiter Front**
- **Fertigstellungsvolumen steigt 2018 moderat**

Wiesbaden, 5. Februar 2018

Die Büromärkte der dreizehn von der gif analysierten Städte entwickelten sich auch im Jahresverlauf 2017 sehr gut. Gegenüber dem Vorjahr ist der Flächenumsatz nochmals um 6,3 % gestiegen und lag zum Jahresende bei rund 4,6 Mio. m². Zu diesem Ergebnis kommt die Kompetenzgruppe Immobilienmarkt-Research der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. auf Basis der von ihren Mitgliedern moderierten Abstimmungsrunden mit den jeweils marktführenden Immobilienberatern.

In sieben der dreizehn untersuchten Städte wurden teils erheblich höhere Vermietungsumsätze registriert als im Vorjahr. Während in den A-Städten Köln und Stuttgart Umsatzrückgänge beobachtet wurden, konnten in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt und München Umsatzsteigerungen zwischen 0,6 % in Düsseldorf und 32,1 % in Frankfurt verzeichnet werden. In der Bundeshauptstadt wurde – wie bereits im Vorjahr – mit jetzt rund 934.000 m² ein neuer deutscher Umsatzrekord aufgestellt. In den untersuchten B-Städten war das Bild 2017 ebenfalls uneinheitlich: Während Bonn, Heidelberg, Ludwigshafen und Mannheim Umsatzrückgänge zu verzeichnen hatten, war in Hannover und Leipzig eine deutliche Zunahme der Vermietungsleistung um 20,8 % bzw. 66,2 % zu beobachten.

Getragen von der guten Vermietungsleistung konnte nun bereits im siebten Jahr in Folge in allen A-Städten ein Leerstandsrückgang registriert werden. Mittlerweile stehen hier im Durchschnitt nur noch 3,6 % der Büroflächen leer, 2016 waren es noch 4,6 %. Die Leerstandsraten gingen im Jahresvergleich zwischen 0,6 Prozentpunkten in der Münchener Innenstadt und 1,4 Prozentpunkten in Frankfurt zurück und liegen jetzt zwischen 2,1 % im Münchener Stadtgebiet und 8,8 % in Frankfurt. Gerade in den Städten mit einer sehr niedrigen Leerstandsrate wird es für die Unternehmen zunehmend schwierig, geeignete Büroflächen zu finden. Für sämtliche untersuchte B-Städte wurden für die Jahre 2014 bis 2016 sinkende Leerstandsraten festgestellt. Dieser einheitliche Trend kam 2017 zum Erliegen. Leichten Leerstandsanstiegen an Standorten wie z.B. Bonn oder Heidelberg standen Leerstandsrückgänge in Leipzig und im Stadtgebiet von Hannover gegenüber. Im Durchschnitt liegt die Leerstandsrate in diesen Städten bei 4,3 %.

Im Jahresvergleich fiel 2017 das Volumen der fertiggestellten Büroflächen an den dreizehn Standorten insgesamt um 15,7 %. Während allerdings in den untersuchten A-Städten ein Rückgang von 16,7 % zu beobachten war, gingen die Fertigstellungen in den B-Städten nur um moderate 5,4 % zurück. Für 2018 zeichnet sich ab, dass das Volumen der Büroflächen-Fertigstellungen in vielen Städten wieder steigen wird.

Vor dem Hintergrund einer hohen Nachfrage und niedriger Leerstandsraten sind die Mieten in allen A-Städten 2017 im Durchschnitt der Standorte um 4,0 % gestiegen. Die Stadt mit dem höchsten Mietpreiswachstum war 2017 Berlin, wo die Büro-Spitzenmiete um 11,3 % zulegte. In den B-Städten stiegen die Mieten im Schnitt der Standorte um 3,3 %. Am stärksten war dabei das Mietpreiswachstum mit 18,2 % in Ludwigshafen. Die einzige Stadt, in der die realisierte Spitzenmiete leicht nachgab, war Bonn. Die Ursache war hier, dass es im Vergleich zum Vorjahr eine geringere Anzahl an Mietverträgen im obersten Preissegment im Bereich von 20,00 € pro m² gab. In den von der gif analysierten Städten sind 2017 nicht nur die Spitzenmieten gestiegen, auch die Durchschnittsmieten setzten ihren Aufwärtstrend an fast allen Standorten fort.

PRESSEMITTEILUNG

An der gif-Büromarkterhebung für das Jahr 2017 haben an den dreizehn Standorten unter der neutralen Leitung der gif-Moderatoren rund 50 Unternehmen und Institutionen mit rund 100 Vertretern der Branche mitgewirkt. Unser Dank gilt den folgenden Unternehmen (in alphabetischer Reihenfolge): Aengevelt Immobilien, AEW Europe, Angermann, Anteon, Art-Invest, Aurelis Real Estate Service, Avison Young, Baum Unternehmensgruppe, Beos, Black Olive, BNP Paribas Real Estate, Bosau Immobilien Management, bulwiengesa, Büro Fahnenstich, Capitell Bauträger, CBRE, Colliers, Comforta Immobilienmanagement, Cushman & Wakefield, DekaBank, Delta Domizil, DENGLER ImmobilienConsulting, DIC Onsite, Dieter Limbach Immobilien KG, DIRINGER & SCHEIDEL Wohn- und Gewerbebau, Dr. Lübke & Kelber, Ellwanger & Geiger, Engel & Völkers, FIH Fürst Immobilien, Greif & Contzen, Grossmann & Berger, hanova, Henschel Immobilien, imovo, JLL, Knight Frank, Metropolregion Rhein-Neckar, NAI apollo, Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung Region Hannover, RENUM Immobilienvertrieb, RheinReal, Rich Immobilien, SCW, Savills, Sparkasse Hannover Gewerbeimmobilienvermittlung, Stadt Heidelberg, Stadt Mannheim, STRABAG Real Estate GmbH, Strategpro Real Estate GmbH, TRIUVA, VeInEn Immobilien, 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

Hilmar Engel, Koordinator gif-Büromarkterhebung
Tel: +49 5 11 616 23241, hilmar.engel@region-hannover.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 2017

Die Büromarktdaten früherer Jahre können unter www.gif-ev.de abgerufen werden (Stand vom 01.02.2018)

Teil I: Vermarktungsvolumen in qm (Vermietung plus Transaktionen an Eigennutzer)¹

A-Standorte	Differenziert		Insgesamt		Veränderung	
	2016	2017	2016	2017	2017 zu 2016 abs.	in %
Berlin (nur Stadtgebiet) +Eigennutzer-Transaktionen	745.000 124.000	835.000 99.000	869.000	934.000	65.000	7,5
Düsseldorf (+ Eigennutzer-Transaktionen)	334.000 8.000	326.000 18.000	342.000	344.000	2.000	0,6
Frankfurt (inkl. Eschborn/ OF-Kaiserlei) +Eigennutzer-Transaktionen	536.000 4.000	671.000 42.000	540.000	713.000	173.000	32,1
Hamburg +Eigennutzer-Transaktionen	500.000 50.000	590.000 50.000	550.000	640.000	90.000	16,4
Köln +Eigennutzer-Transaktionen	413.000 27.000	279.000 31.000	440.000	310.000	-130.000	-29,5
München +Umland +Eigennutzer-Transaktionen	476.000 156.000 44.000	516.000 166.000 173.000	676.000	855.000	179.000	26,5
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echterdingen) +Eigennutzer-Transaktionen	300.000 132.000	213.000 57.000	432.000	270.000	-162.000	-37,5
Gesamtumsatz	3.849.000	4.066.000	3.849.000	4.066.000	217.000	5,6

B-Standorte	Differenziert		Insgesamt		Veränderung	
	2016	2017	2016	2017	2017 zu 2016 abs.	in %
Bonn +Eigennutzer-Transaktionen	89.000 37.000	99.000 9.000	126.000	108.000	-18.000	-14,3
Hannover Stadt +Umland ² +Eigennutzer-Transaktionen	115.000 5.000 0	118.000 15.000 12.000	120.000	145.000	25.000	20,8
Heidelberg (MRN) ³ +Eigennutzer-Transaktionen	49.000 7.000	26.000 28.000	56.000	54.000	-2.000	-3,6
Leipzig +Eigennutzer-Transaktionen	89.000 9.000	134.000 29.000	98.000	163.000	65.000	66,2
Ludwigshafen (MRN) ³ +Eigennutzer-Transaktionen	17.000 0	16.000 0	17.000	16.000	-1.000	-5,9
Mannheim (MRN) ³ +Eigennutzer-Transaktionen	78.000 13.000	59.000 20.000	91.000	79.000	-12.000	-13,2
Gesamtumsatz	508.000	565.000	508.000	565.000	57.000	11,2

Summe aller Märkte	4.357.000	4.631.000	4.357.000	4.631.000	274.000	6,3
---------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	----------------	------------

1 Flächen nach gif-Definition

2 Laatzen, Langenhagen, Garbsen

3 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar

gif Jahresendabgleich Büromärkte Deutschland 2017

Die Büromarktdaten früherer Jahre können unter www.gif-ev.de abgerufen werden (Stand vom 01.02.2018)

Teil II: Bürobestand/-leerstand in gif-Mietfläche

A-Standorte	Bestand in Mio. qm Ende des Jahres		Leerstand (in 1.000 qm)		Leerstandsquote in %	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Berlin¹ darunter Untermietfläche	20,2	20,3	710	455	3,5	2,2
Düsseldorf darunter Untermietfläche	7,6	7,5	607	552	8,0	7,3
Frankfurt (inkl. Eschborn/OF-Kaiserlei) darunter Untermietfläche	11,9	11,8	1.215	1035	10,2	8,8
Hamburg darunter Untermietfläche	13,8	13,8	730	630	5,3	4,6
Köln darunter Untermietfläche	7,8	7,8	400	304	5,2	3,9
München Stadt	14,1	14,2	384	292	2,7	2,1
München Umland darunter Untermietfläche	3,9	4,0	339	277	8,7	7,0
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echterdingen) darunter Untermietfläche	7,7	7,9	220	167	2,8	2,1
Summe darunter Untermietfläche	87,0	87,3	3.998	3.160	4,6	3,6

B-Standorte	Bestand in Mio. qm Ende des Jahres		Leerstand (in 1.000 qm)		Leerstandsquote in %	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Bonn	3,8	3,9	83	101	2,2	2,6
Hannover Stadt	4,6	4,7	205	160	4,5	3,5
Hannover Umland²	0,5	0,5	24	30	5,0	6,2
Heidelberg (MRN) ³	1,0	1,0	28	30	2,9	3,1
Leipzig	3,6	3,7	325	290	9,0	7,8
Ludwigshafen (MRN) ³	0,9	0,9	13	8	1,4	0,9
Mannheim (MRN) ³	2,0	2,1	90	104	4,5	5,1
Summe	16,4	16,8	768	723	4,7	4,3

Summe aller Märkte	103,4	104,1	4.766	3.883	4,6	3,7
---------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	------------	------------

1 Revision des Büroflächenbestandes im Jahr 2016 aufgrund einer erneuten Bestandserhebung

2 Laatzen, Langenhagen, Garbsen

3 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar

gif Jahresendabgleich Büromärkte Deutschland 2017

Die Büromarktdaten früherer Jahre können unter www.gif-ev.de abgerufen werden (Stand vom 01.02.2018)

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

A-Standorte	Spitzenmieten		Durchschnittsmiete Stadtgebiet	
	2016	2017	2016	2017
Berlin	27,4	30,5	15,7	19,1
Düsseldorf ⁵	26,5	27,0	14,5	15,2
Frankfurt	38,5	40,1	18,8	20,5
Hamburg ⁵	26,0	26,5	15,2	15,3
Köln	21,8	21,9	13,6	13,8
München Stadt	41,0	42,1	20,4	22,3
München Umland			13,0	12,8
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echterdingen)	23,0	24,3	12,9	13,7

B-Standorte	Spitzenmieten		Durchschnittsmiete Stadtgebiet	
	2016	2017	2016	2017
Bonn	19,3	18,8	12,9	11,8
Hannover ¹	15,0	15,0	10,0	11,3
Heidelberg (MRN) ³	16,0	16,5	11,6	12,0
Leipzig	13,0	13,0	7,8	8,6
Ludwigshafen (MRN) ³	11,0	13,0	9,6	11,0
Mannheim (MRN) ³	16,4	16,6	11,8	11,8

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

A-Standorte	2016	2017	2018 e ⁴
Berlin	180.000	129.000	277.000
Düsseldorf	55.000	94.000	95.000
Frankfurt (inkl. Eschborn/OF-Kaiserlei)	129.700	83.000	132.000
Hamburg	235.000	170.000	170.000
Köln	100.000	90.000	80.000
München	178.500	122.000	204.000
München Umland	22.000	57.000	38.000
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echterdingen)	149.200	129.000	110.000
Insgesamt A-Standorte	1.049.400	874.000	1.106.000

B-Standorte	2016	2017	2018 e ⁴
Bonn	27.000	16.600	32.200
Hannover ¹	46.300	30.000	73.000
Hannover Umland ²	14.000	5.000	0
Heidelberg (MRN) ³	4.000	0	21.000
Leipzig	3.000	15.000	39.000
Ludwigshafen (MRN) ³	0	2.000	12.000
Mannheim (MRN) ³	11.000	31.000	31.000
Insgesamt B-Standorte	105.300	99.600	208.200

Alle Märkte	1.154.700	973.600	1.314.200
--------------------	------------------	----------------	------------------

1 Landeshauptstadt Hannover

2 Laatzen, Langenhagen, Garbsen

3 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar

4 erwartet

5 Für Düsseldorf und Hamburg werden erzielbare Spitzenmieten ausgewiesen, für die weiteren A-Standorte realisierte Spitzenmieten.



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

Mosbacher Straße 9 | 65187 Wiesbaden

T +49 (0) 611 23 68 10 70
F +49 (0) 611 23 68 10 75

info@gif-ev.de
www.gif-ev.de

Artikel-Nr. B-2017

Stand Februar 2018

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung oder Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit schriftlicher oder textlicher Genehmigung der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. und mit der Quellenangabe „gif Büromarkterhebung 2017, © gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., Februar 2018“ erlaubt.