



gif

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

Februar
2019

gif Büromarkterhebung 2018

Büromärkte Deutschland



PRESSEMITTEILUNG

gif-Büromarkterhebung 2018

- **Umsatzvolumen 2018 in allen A-Märkten gesunken**
- **trotz Umsatzrückgängen überdurchschnittlich gutes Jahr für den deutschen Büromarkt**
- **Leerstandsquote in zwölf von dreizehn Städten rückläufig**
- **Spitzenmieten steigen auf breiter Front**
- **absehbares Fertigstellungsvolumen wird 2019 um rund 70 Prozent zunehmen**

Wiesbaden, 18. Februar 2019

Die Büromärkte der dreizehn von der gif analysierten Städte entwickelten sich im Jahresverlauf 2018 sehr gut, gleichwohl allerdings schlechter als gegenüber dem hervorragenden Vorjahr 2017. Die Flächenumsätze gingen 2018 vor allem in den A-Städten teils deutlich zurück und lagen in allen gif-Städten (A- und B-Märkte) zum Jahresende bei rund 4,3 Mio. m² (minus 6,3%). Verglichen mit dem mittleren Flächenumsatz der Jahre 2013 bis 2017 (3,7 Mio. qm) ist das Jahr 2018 dennoch überdurchschnittlich gut verlaufen. Zu diesem Ergebnis kommt die Kompetenzgruppe Immobilienmarkt-Research der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. auf Basis der von ihren Mitgliedern moderierten Abstimmungen mit den jeweils marktführenden Immobilienberatern.

In zehn der dreizehn untersuchten Städte wurden gesunkene Büroflächenumsätze registriert. Dabei wurden in allen A-Städten Umsatzrückgänge zwischen 1,0 % (in Köln) und 20% (in Stuttgart) verzeichnet, in Summe minus 7,8%. In München wurde mit 842.500 m² der höchste Jahresumsatz aller Städte festgestellt. In den untersuchten B-Städten war das Bild 2018 sehr uneinheitlich: Vor allem in den beiden großen B-Städten Bonn und Hannover war eine deutliche Zunahme der Umsatzleistung von 27,3 % bzw. 24,1 % zu beobachten, auch der relativ kleine Büromarkt in Ludwigshafen konnte eine erhebliche Steigerung um 68,8 % verzeichnen. In Heidelberg, Mannheim und Leipzig gingen die Umsätze teils deutlich zurück. In Summe steigerten sich die Büroflächenumsätze in den von der gif untersuchten B-Märkten allerdings um 4,9%.

Trotz des leicht getrübten Bildes bei den Umsätzen konnte im achten Jahr in Folge in fast allen A-Städten ein Leerstandsrückgang registriert werden. Mittlerweile stehen dort im Durchschnitt nur noch 2,9 % der Büroflächen leer, 2017 waren es noch 3,6 %. Diese weitere signifikante Angebotsverknappung ist auch der Hauptgrund für sinkende Umsatzvolumina, da nicht alle Umzugspläne von Unternehmen realisiert werden konnten. Die Leerstandsquoten gingen im Jahresvergleich zwischen 0,4 Prozentpunkten in der Münchener Innenstadt und 1,5 Prozentpunkten in Frankfurt zurück und liegen jetzt zwischen 1,6 % im Berliner Stadtgebiet und 7,3 % in Frankfurt. Nur in Stuttgart stieg die niedrige Leerstandsquote um 0,2%-Punkte leicht an auf 2,3%. Für sämtliche untersuchten B-Städte wurden 2018 sinkende Leerstände registriert. Im Durchschnitt liegt die Leerstandsquote in diesen Märkten bei 3,5 %.



Im Jahresvergleich stieg 2018 das Volumen der fertiggestellten Büroflächen an den dreizehn Standorten insgesamt um 2,4 % auf knapp 1 Mio. m². Während allerdings in den untersuchten A-Städten ein leichter Rückgang von 2,3 % zu beobachten war, stiegen die Fertigstellungen in den B-Städten um 44,1%. Für 2019 zeichnet sich ab, dass das Volumen der Büroflächen-Fertigstellungen in den meisten Städten erheblich steigen wird. Insgesamt werden aus Sicht der Teilnehmer an den gif-Runden voraussichtlich rund 1,7 Mio. m² Bürofläche bis Ende 2019 fertig gestellt, ein Anstieg um etwa 70 %.

Vor dem Hintergrund einer hohen Nachfrage und teilweise extrem niedriger Leerstände sind die Spitzenmieten in fast allen A-Städten 2018 im Durchschnitt der Standorte um 4,2 % gestiegen. Die Stadt mit dem höchsten Mietpreiswachstum war 2018 Berlin, wo die Büro-Spitzenmiete um 12,1 % zulegte. In den B-Städten stiegen die Spitzenmieten im Schnitt der Standorte um 6,9 %. Am stärksten war dabei das Mietpreiswachstum mit 15,7 % in Bonn. Nur in Stuttgart (minus 5,3%) und Heidelberg (minus 6,1%) gaben die Mieten 2018 nach. In den von der gif analysierten Städten sind 2018 insbesondere auch die Durchschnittsmieten an nahezu allen Standorten teils deutlich gestiegen – in den A-Städten im Mittel um 6,1%, in den B-Standorten sogar um 10,9%.

An der gif-Büromarkterhebung für das Jahr 2018 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, Black Olive, BNP Paribas Real Estate, bulwiengesa AG, Büro Bornschein, Büro Fahnenstich, Capitell Bauträger, CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, DekaBank, Delta Domizil, DENGLER ImmobilienConsulting, DIC Onsite, DIRINGER & SCHEIDEL Wohn- und Gewerbebau, Dr. Lübke & Kelber, Ellwanger & Geiger, Engel & Völkers Commercial, FIH Fürst Immobilien, Greif & Contzen, Grossmann & Berger, hanova, Henschel Immobilien, imovo, JLL, Knight Frank, Metropolregion Rhein-Neckar, NAI apollo, Oliver und Holger Domscheit GbR, R.D. Limbach Immobilien KG, RENUM Immobilienvertrieb, RheinReal, RICH Immobilien, Savills, Sparkasse Hannover Gewerbeimmobilienvermittlung, Sparkassen Immobilien Heidelberg, Stadt Heidelberg, Stadt Mannheim, STRABAG Real Estate GmbH, Strategpro Real Estate GmbH, VeInEn Immobilien, Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Ludwigshafen a. Rh., Wirtschaftsförderung Stadt Bonn, Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung Region Hannover.

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



Über die gif

Die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. wurde am 15. Oktober 1993 gegründet und hat heute rund 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

Helge Scheunemann, stellv. Leiter der gif-Kompetenzgruppe Immobilienmarkt-Research
Tel: +49 40 350011 225, helge.scheunemann@eu.jll.com

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

gif Jahresendabgleich Büromärkte Deutschland 2018

Die Büromarktdaten früherer Jahre können unter www.gif-ev.de abgerufen werden (Stand vom 28.01.2019)

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

A-Standorte	Differenziert		Insgesamt		Veränderung	
	2017	2018	2017	2018	2018 zu 2017 abs.	in%
Berlin (nur Stadtgebiet) +Eigennutzer-Transaktionen	835.000 99.000	817.000 24.000	934.000	841.000	-93.000	-10,0
Düsseldorf (+ Eigennutzer-Transaktionen)	326.000 18.000	325.000 13.500	344.000	338.500	-5.500	-1,6
Frankfurt (inkl. Eschborn/OF-Kaiserlei) +Eigennutzer-Transaktionen	671.000 42.000	612.000 11.000	713.000	623.000	-90.000	-12,6
Hamburg +Eigennutzer-Transaktionen	590.000 50.000	510.000 70.000	640.000	580.000	-60.000	-9,4
Köln +Eigennutzer-Transaktionen	279.000 31.000	295.000 12.000	310.000	307.000	-3.000	-1,0
München +Umland +Eigennutzer-Transaktionen	516.000 166.000 173.000	640.000 172.000 30.500	855.000	842.500	-12.500	-1,5
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echterdingen) +Eigennutzer-Transaktionen	213.000 57.000	150.000 66.000	270.000	216.000	-54.000	-20,0
Gesamtumsatz	4.066.000	3.748.000	4.066.000	3.748.000	-318.000	-7,8

B-Standorte	Differenziert		Insgesamt		Veränderung	
	2017	2018	2017	2018	2018 zu 2017 abs.	in %
Bonn +Eigennutzer-Transaktionen	99.000 9.000	121.000 16.500	108.000	137.500	29.500	27,3
Hannover Stadt +Umland² +Eigennutzer-Transaktionen	118.000 15.000 12.000	133.000 7.000 40.000	145.000	180.000	35.000	24,1
Heidelberg (MRN)³ +Eigennutzer-Transaktionen	26.000 28.000	35.000 0	54.000	35.000	-19.000	-35,2
Leipzig +Eigennutzer-Transaktionen	134.000 29.000	118.000 27.000	163.000	145.000	-18.000	-11,0
Ludwigshafen (MRN)³ +Eigennutzer-Transaktionen	16.000 0	24.000 3.000	16.000	27.000	11.000	68,8
Mannheim (MRN)³ +Eigennutzer-Transaktionen	59.000 20.000	45.000 23.000	79.000	68.000	-11.000	-13,9
Gesamtumsatz	565.000	592.500	565.000	592.500	27.500	4,9

Summe aller Märkte	4.631.000	4.340.500	4.631.000	4.340.500	-290.500	-6,3
---------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	-----------------	-------------

1 Flächen nach gif-Definition

2 Laatzen, Langenhagen, Garbsen

3 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar

gif Jahresendabgleich Büromärkte Deutschland 2018

Die Büromarktdaten früherer Jahre können unter www.gif-ev.de abgerufen werden (Stand vom 28.01.2019)

Teil II: Bürobestand/-leerstand in gif-Mietfläche

A-Standorte	Bestand in Mio. qm Ende des Jahres		Leerstand (in 1.000 qm)		Leerstandsquote in %	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Berlin darunter Untermietfläche	20,3	20,4	455 k.A.	335 k.A.	2,2	1,6
Düsseldorf darunter Untermietfläche	7,5	7,6	552 20	515 28	7,3	6,8
Frankfurt (inkl. Eschborn/OF-Kaiserlei) darunter Untermietfläche	11,8	11,7	1035 27	850 20	8,8	7,3
Hamburg darunter Untermietfläche	13,8	13,9	630 30	510 30	4,6	3,5 3,7
Köln darunter Untermietfläche	7,8	7,8	304 5	210	3,9	2,7
München Stadt	14,2	14,3	292	248	2,1	1,7
München Umland darunter Untermietfläche	4,0	4,0	277 k.A.	220 k.A.	7,0	5,5
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echterdingen) darunter Untermietfläche	7,9	7,9	167 3	185 2	2,1	2,3
Summe darunter Untermietfläche	87,3	87,6	3.160 85	2.558 80	3,6	2,9

B-Standorte	Bestand in Mio. qm Ende des Jahres		Leerstand (in 1.000 qm)		Leerstandsquote in %	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Bonn	3,9	3,9	101	60	2,6	1,5
Hannover Stadt	4,6	4,5	160	145	3,3	3,1
Hannover Umland ¹	0,5	0,5	30	25	6,2	5,3
Heidelberg (MRN) ²	1,0	1,0	30	27	3,1	2,8
Leipzig	3,7	3,7	290	237	7,8	6,4
Ludwigshafen (MRN) ²	0,9	0,9	8	8	0,9	0,8
Mannheim (MRN) ²	2,1	2,1	104	80	5,1	3,9
Summe	16,8	16,6	723	582	4,3	3,5

Summe aller Märkte	104,0	104,2	3.883	3.140	3,7	3,0
---------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	------------	------------

1 Laatzen, Langenhagen, Garbsen

2 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar

gif Jahresendabgleich Büromärkte Deutschland 2018

Die Büromarktdaten früherer Jahre können unter www.gif-ev.de abgerufen werden (Stand vom 28.01.2019)

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

A-Standorte	Spitzenmieten		Durchschnittsmiete Stadtgebiet	
	2017	2018	2017	2018
Berlin	30,5	34,2	19,1	21,2
Düsseldorf	26,0	27,4	15,2	16,1
Frankfurt	40,1	42,0	20,5	20,4
Hamburg ⁵	26,5	27,5	15,3	15,9
Köln	21,9	23,5	13,8	15,0
München Stadt	42,1	42,7	22,3	23,9
München Umland			12,8	14,4
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echterdingen)	24,3	23,0	13,7	14,0

B-Standorte	Spitzenmieten		Durchschnittsmiete Stadtgebiet	
	2017	2018	2017	2018
Bonn	18,8	21,8	11,8	15,8
Hannover ¹	15,0	17,0	10,5	11,0
Heidelberg (MRN) ³	16,5	15,5	12,0	12,6
Leipzig	13,0	14,0	8,6	9,2
Ludwigshafen (MRN) ³	13,0	13,4	11,0	11,4
Mannheim (MRN) ³	16,6	18,0	11,8	12,9

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

A-Standorte	2017	2018	2019 e ⁴
Berlin	129.000	221.000	419.000
Düsseldorf	94.000	101.000	107.000
Frankfurt (inkl. Eschborn/OF-Kaiserlei)	83.000	90.000	168.000
Hamburg	170.000	145.000	165.000
Köln	90.000	52.000	140.000
München	122.000	116.000	361.000
München Umland	57.000		
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echterdingen)	129.000	129.000	93.000
Insgesamt A-Standorte	874.000	854.000	1.453.000

B-Standorte	2017	2018	2019 e ⁴
Bonn	16.600	21.000	46.000
Hannover ¹	30.000	53.000	60.000
Hannover Umland ²	5.000		
Heidelberg (MRN) ³	0	20.000	30.000
Leipzig	15.000	28.000	25.000
Ludwigshafen (MRN) ³	2.000	0	22.000
Mannheim (MRN) ³	31.000	22.000	51.000
Insgesamt B-Standorte	99.600	144.000	234.000

Alle Märkte	973.600	998.000	1.687.000
--------------------	----------------	----------------	------------------

1 Landeshauptstadt Hannover

2 Laatzen, Langenhagen, Garbsen

3 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar

4 erwartet

5 Für 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 | info@gif-ev.de
F +49 (0) 611 23 68 10 75 | www.gif-ev.de

Artikel-Nr. B-2018

Stand Februar 2019

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 2018, © gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., Februar 2019“ erlaubt.