

PRESSEINFORMATION

gif-Büromarkterhebung 2016

Erneut hervorragendes Jahr für den deutschen Büromarkt

- **Vermietungsvolumen 2016 deutlich gestiegen**
- **Leerstandsquote in allen Städten weiter rückläufig**
- **Spitzenmieten steigen auf breiter Front**
- **Fertigstellungsvolumen entwickelt sich uneinheitlich**

Wiesbaden, 6. Februar 2017

Die zwölf von der gif analysierten Büromärkte entwickelten sich im Jahresverlauf 2016 sehr gut. Gegenüber dem Vorjahr ist der Flächenumsatz um 16,8 % gestiegen und lag bei rund 4 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 neun der zwölf untersuchten Städte wurden teils erheblich höhere Vermietungsumsätze registriert. Während in den A-Städten München, Berlin und Hamburg moderate Umsatzzuwächse zwischen 1,8 % und 2,8 % beobachtet wurden, konnten in Frankfurt, Köln und Stuttgart sehr hohe Umsatzsteigerungen zwischen 38 % und 49 % verzeichnen. In der Bundeshauptstadt wurde - wie bereits im Vorjahr - mit rund 869.000 m² wieder ein neuer deutscher Umsatzrekord aufgestellt. In den untersuchten B-Städten war das Bild 2016 uneinheitlicher: Während Hannover und Leipzig leichte Umsatzrückgänge zu verzeichnen hatten, war in Bonn, Heidelberg, Ludwigshafen und Mannheim eine teils deutliche Zunahme der Vermietungsleistung zu beobachten. Eine Ausnahme war 2016 auch Bonn. Ging hier noch 2015 vor dem Hintergrund einer sehr geringen Leerstandsrate der Umsatz zurück, so war im Jahr 2016 fast eine Verdopplung festzustellen. Umsatztreiber waren v.a. Eigennutzer, deren Anteil in Bonn am Flächenumsatz im letzten Jahr wieder deutlich gestiegen ist. In den drei analysierten B-Städten der Metropolregion Rhein-Neckar war es im vergangenen Jahr v.a. Mannheim, wo die Umsätze deutlich zulegten.

Getragen von der sehr guten Vermietungsleistung konnte nun bereits im sechsten Jahr in Folge in allen A-Städten ein Leerstandsrückgang registriert werden. Mittlerweile stehen hier im Durchschnitt nur noch 5,0 % der Büroflächen leer, 2015 waren es noch 5,9 %. Der deutlichste Rückgang der Leerstandsquote war in Berlin zu verzeichnen: von 4,9 % im Dezember 2015 auf aktuell 3,5 %. Die Leerstandsquoten in den übrigen A-Städten lagen Ende Dezember 2016 zwischen 2,7 % im Stadtgebiet München und 10,2 % im Frankfurter Marktgebiet. Auch in den B-Städten sank die Leerstandsrate in den vergangenen sechs Jahren kontinuierlich und lag am Jahresende 2016 im Schnitt bei nur noch 4,7 %.

Im Jahresvergleich stieg 2016 die Summe der fertiggestellten Büroflächen an den zwölf Standorten insgesamt um 2,1 % an. Während allerdings in den untersuchten A-Städten nach dem schwachen Jahr 2015 ein deutliches Plus von rund 20 % zu verzeichnen war und das aktuelle Fertigstellungsniveau auch 2017 gehalten werden dürfte, gingen die Fertigstellungen in den B-Städten nach zwei starken Jahren 2016 um über 50 % zurück. Trotzdem lagen die Fertigstellungen an diesen regionalen Standorten immer noch auf einem vergleichsweise hohen Niveau und werden 2017 voraussichtlich wieder deutlich steigen.

In diesem Marktumfeld stiegen die Spitzenmieten fast überall. In den A-Städten war der Mietpreisanstieg in Berlin mit rund 13,7 % am höchsten, in den B-Städten wies Ludwigshafen mit +10,0 % die höchste Mietpreisdynamik auf. Die einzige Stadt, in der die realisierte Spitzenmiete leicht nachgab, war Frankfurt, wo die Mieten um 1,5 % sanken. Ursache war hier, dass 2016 höhere Mieten durchaus realisierbar gewesen wären, allerdings keine hochpreisigen Flächen in entsprechendem Umfang vermietet wurden. Auch die Durchschnittsmieten tendierten 2016 weiter nach oben, nur für Frankfurt und Heidelberg wurde ein Nachgeben der Durchschnittsmieten registriert.

An der gif-Büromarkterhebung für das Jahr 2016 haben an den zwölf Standorten unter der Leitung der gif-Moderatoren 53 Unternehmen und Institutionen mit rund 110 Vertretern der Branche mitgewirkt. Unser Dank gilt den folgenden Unternehmen (in alphabetischer Reihenfolge):

Aengevelt Immobilien, Angermann, Art-Invest Real Estate Management, 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, 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, IVG Asset Management, JLL, Kapitalverwaltungsgesellschaft, Knight Frank, Kraus Immobilien GmbH, Metropolregion Rhein-Neckar, NAI apollo, R. D. Limbach Immobilien, Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung Region Hannover, RENUM Immobilienvertrieb, RheinReal, Rich Immobilien, Savills, Sparkasse Hannover Gewerbeimmobilienvermittlung, Sparkassen Immobilien Heidelberg, Stadt Heidelberg, Stadt Mannheim, 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 <https://www.gif-ev.de/onlineshop/detail/320> 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 2016

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

(Stand vom 26.01.2017)

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

A-Standorte	Differenziert			Insgesamt			Veränderung	
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2016 zu 2015 abs.	in%
Berlin (nur Stadtgebiet)	592.000	809.000	745.000	637.000	847.000	869.000	22.000	2,6
+Eigennutzer-Transaktionen	45.000	38.000	124.000					
Frankfurt (inkl. Eschborn/ OF-Kaiserlei)	359.100	351.600	536.300	365.800	390.100	539.700	149.600	38,3
+Eigennutzer-Transaktionen	6.700	38.500	3.400					
Hamburg	430.000	460.000	500.000	525.000	535.000	550.000	15.000	2,8
+Eigennutzer-Transaktionen	95.000	75.000	50.000					
Köln	235.000	286.500	413.000	255.000	300.000	440.000	140.000	46,7
+Eigennutzer-Transaktionen	20.000	13.500	27.000					
München	407.000	478.000	476.000	550.100	664.000	676.000	12.000	1,8
+Umland	126.000	96.000	156.000					
+Eigennutzer-Transaktionen	17.100	90.000	44.000					
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echterdingen)	191.700	225.000	300.000	278.000	290.000	432.000	142.000	49,0
+Eigennutzer-Transaktionen	86.300	65.000	132.000					
Gesamtumsatz	2.610.900	3.026.100	3.506.700	2.610.900	3.026.100	3.506.700	480.600	15,9

B-Standorte	Differenziert			Insgesamt			Veränderung	
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2016 zu 2015 abs.	in %
Bonn	69.600	60.500	89.000	88.900	64.800	126.200	61.400	94,8
+Eigennutzer-Transaktionen	19.300	4.300	37.200					
Hannover Stadt	80.000	120.000	115.000	117.500	125.000	120.000	-5.000	-4,0
+Umland ²	7.500	5.000	5.000					
+Eigennutzer-Transaktionen	30.000	0	0					
Heidelberg (MRN)³	33.000	45.000	49.000	42.000	49.000	56.000	7.000	14,3
+Eigennutzer-Transaktionen	9.000	4.000	7.000					
Leipzig	100.000	94.300	89.000	100.000	102.000	98.100	-3.900	-3,8
+Eigennutzer-Transaktionen	0	7.700	9.100					
Ludwigshafen (MRN)³	5.000	15.000	17.000	5.000	15.000	17.000	2.000	13,3
+Eigennutzer-Transaktionen	0	0	0					
Mannheim (MRN)³	45.000	55.000	78.000	52.000	56.000	91.000	35.000	62,5
+Eigennutzer-Transaktionen	7.000	1.000	13.000					
Gesamtumsatz	405.400	411.800	508.300	405.400	411.800	508.300	96.500	23,4

Summe aller Märkte	3.016.300	3.437.900	4.015.000	3.016.300	3.437.900	4.015.000	577.100	16,8
---------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	----------------	-------------

1 Flächen nach gif-Definition

2 Laatzen, Langenhagen, Garbsen

3 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar

gif Jahresendabgleich Büromärkte Deutschland 2016

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

(Stand vom 26.01.2017)

Teil II: Bürobestand/-leerstand in gif-Mietfläche									
A-Standorte	Bestand in Mio. qm Ende des Jahres			Leerstand (in 1.000 qm)			Leerstandsquote in %		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Berlin¹	18,3	18,5	20,2	1.100	900	710	6,0	4,9	3,5
Frankfurt (inkl. Eschborn/OF-Kaiserlei)	12,1	12,0	11,9	1.402	1.303	1.215	11,6	10,9	10,2
darunter Untermietfläche				48	47	29			
Hamburg	13,6	13,6	13,8	900	735	730	6,4	5,7	5,3
darunter Untermietfläche				35	35	40			
Köln	7,7	7,7	7,8	505	477	400	6,6	6,2	5,2
darunter Untermietfläche				9	10	0			
München Stadt²	14,1	14,0	14,1	760	502	384	5,4	3,6	2,7
München Umland	3,9	3,9	3,9	393	364	339	10,1	9,2	8,7
darunter Untermietfläche				28	21	23			
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echterdingen)	7,5	7,6	7,7	325	263	220	4,3	3,5	2,8
darunter Untermietfläche				6	7	0			
Summe	77,1	77,3	79,4	5.385	4.544	3.998	7,0	5,9	5,0
darunter Untermietfläche				126	120	92			

B-Standorte	Bestand in Mio. qm Ende des Jahres			Leerstand (in 1.000 qm)			Leerstandsquote in %		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Bonn	3,8	3,8	3,8	115,4	104,4	83,2	3,1	2,7	2,2
Hannover Stadt	4,5	4,5	4,6	254,4	225	205	5,7	5,0	4,5
Hannover Umland³	0,5	0,5	0,5	25,3	24	24	5,7	5,2	5,0
Heidelberg (MRN)⁴	0,9	1,0	1,0	47	44	28	5,0	4,6	2,9
darunter Untermietfläche				0	2	0			
Leipzig	3,6	3,6	3,6	400	350	325	11,0	9,9	9,0
Ludwigshafen (MRN)⁴	0,9	0,9	0,9	43	38	12,5	5,0	4,2	1,4
Mannheim (MRN)⁴	2,0	2,0	2,0	112	105	90	5,6	5,2	4,5
darunter Untermietfläche				0	5	3			
Summe	16,1	16,2	16,4	997	890	768	6,2	5,5	4,7
darunter Untermietfläche				0	7	3			
Summe aller Märkte	93,2	93,5	95,8	6.382	5.434	4.766	6,8	5,8	5,0

¹ Revision des Büroflächenbestandes im Jahr 2016 aufgrund einer erneuten Bestandserhebung

² Flächenbestand 2015 aufgrund hoher Umnutzungs- und Abrisszahlen rückläufig

³ Laatzen, Langenhagen, Garbsen

⁴ Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar

gif Jahresendabgleich Büromärkte Deutschland 2016

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

(Stand vom 26.01.2017)

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

A-Standorte	Spitzenmieten			Durchschnittsmiete Stadtgebiet		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Berlin	22,5	24,1	27,4	13,3	14,9	15,7
Frankfurt	38,0	39,1	38,5	19,6	19,2	18,8
Hamburg	24,5	25,0	26,0	14,3	14,5	15,2
Köln	21,0	21,5	21,8	12,0	12,6	13,6
München Stadt	38,5	38,9	41,0	19,3	20,0	20,4
München Umland				11,5	12,4	13,0
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echterdingen)	21,5	22,8	23,0	12,5	12,4	12,9

B-Standorte	Spitzenmieten			Durchschnittsmiete Stadtgebiet		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Bonn	18,0	18,5	19,3	12,5	12,9	12,9
Hannover ¹	14,0	14,8	15,0	8,9	9,5	10,0
Heidelberg (MRN) ³	14,0	15,0	16,0	11,9	11,8	11,6
Leipzig	12,5	13,0	13,0	6,9	7,0	7,8
Ludwigshafen (MRN) ³	8,5	10,0	11,0	8,1	8,9	9,6
Mannheim (MRN) ³	15,0	15,0	16,4	10,7	11,4	11,8

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

A-Standorte	2014	2015	2016	2017 e
Berlin	170.000	270.000	180.000	210.000
Frankfurt (inkl. Eschborn/OF-Kaiserlei)	293.100	110.200	129.700	170.400
Hamburg	125.000	120.000	235.000	190.000
Köln	82.000	65.000	100.000	110.000
München	138.000	126.000	178.500	130.000
München Umland	40.500	64.000	22.000	57.000
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echterdingen)	73.300	75.000	149.200	144.300
Insgesamt A-Standorte	921.900	830.200	994.400	1.011.700

B-Standorte	2014	2015	2016	2017 e
Bonn	43.300	41.800	27.000	46.100
Hannover ¹	23.700	60.000	46.300	35.700
Hannover Umland ²	22.300	21.000	14.000	4.000
Heidelberg (MRN) ³	0	31.000	4.000	8.000
Leipzig	10.000	16.700	3.000	25.000
Ludwigshafen (MRN) ³	39.000	38.000	0	1.500
Mannheim (MRN) ³	33.000	38.000	11.000	43.000
Insgesamt B-Standorte	171.300	246.500	105.300	163.300

Alle Märkte	1.093.200	1.076.700	1.099.700	1.175.000
--------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

- 1 Landeshauptstadt Hannover
- 2 Laatzen, Langenhagen, Garbsen
- 3 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar