

GIF-JAHRESENDABGLEICH BÜROMÄRKTE DEUTSCHLAND 2010



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

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

Traditionelle Märkte	Aufgesplittet			Insgesamt				
	2008	2009	2010	2008 ges.	2009 ges.	2010 ges.	Veränd. 2010 zu 2009	
							abs.	in %
Berlin (nur Stadtgebiet) (+ Eigennutzer-Transaktionen)	465.000 25.000	426.000 18.000	465.000 76.000	490.000	444.000	541.000	97.000	21,8
Hamburg (nur Stadtgebiet) (+ Eigennutzer-Transaktionen)	495.000 55.000	360.000 35.000	480.000 30.000	550.000	395.000	510.000	115.000	29,1
Düsseldorf (+ Umland) ¹ (+ Eigennutzer-Transaktionen)	355.700 46.000 22.400	184.900 34.300 23.900	336.600 38.900 7.900	424.100	243.100	383.400	140.300	57,7
Frankfurt (inkl. Eschborn/ OF-Kaiserlei) (+ Eigennutzer-Transaktionen)	510.000 inklusive	350.000 inklusive	364.000 106.000	510.000	350.000	470.000	120.000	34,3
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echt.) (+ Eigennutzer-Transaktionen)	180.000 1.750	138.000 33.000	194.000	181.750	171.000	194.000	23.000	13,5
München ² (+ Umland) (+ Eigennutzer-Transaktionen)	473.900 145.000 48.100	309.000 118.000 26.800	371.287 120.466 13.124	667.000	453.800	504.877	51.077	11,3
Köln (+ Eigennutzer-Transaktionen)	300.000	230.000 20.000	218.000 22.000	300.000	250.000	240.000	-10.000	-4,0
Gesamtumsatz	3.122.850	2.306.900	2.843.277	3.122.850	2.306.900	2.843.277	536.377	23,3
Teilmenge: ohne Umland, ohne Eigennutzer-Transaktionen	2.779.600	1.997.900	2.428.887					

Neue Märkte	Aufgesplittet			Insgesamt				
	2008	2009	2010	2008 ges.	2009 ges.	2010 ges.	Veränd. 2010 zu 2009	
							abs.	in %
Dresden (+ Eigennutzer-Transaktionen)		65.000 19.000	86.400 9.500		84.000	95.900	11.900	14,2
Leipzig		112.000	79.000		112.000	79.000	-33.000	-29,5
Freiburg (+ Eigennutzer-Transaktionen)			18.000 4.000			22.000		
Hannover ³ (+ Eigennutzer-Transaktionen)			93.000 13.000			106.000		
Bonn (+ Eigennutzer-Transaktionen)			83.700 1.500			85.200		
Mannheim (MRN) ⁴ (+ Eigennutzer-Transaktionen)	67.000	43.000	56.500 4.500	67.000	43.000	61.000	18.000	41,9
Heidelberg (MRN) ⁴	33.000	36.000	37.000	33.000	36.000	37.000	1.000	2,8
Ludwigshafen (MRN) ⁴		15.000	16.800		15.000	16.800	1.800	12,0
Gesamtumsatz			502.900			502.900		
Teilmenge: ohne Eigennutzer- Transaktionen			470.400					

Umsatz insgesamt			3.346.177					
-------------------------	--	--	------------------	--	--	--	--	--

1 Erkrath, Ratingen, Neuss, Hilden, Meerbusch

2 bis 2006 teils BGF, teils gif-MF; ab 2007 reine gif-MF-Werte, Vorjahreswerte nur bedingt vergleichbar

3 Landeshauptstadt Hannover, Laatzen, Langenhagen

4 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar

k.A. keine Angabe

GIF-JAHRESENDABGLEICH BÜROMÄRKTE DEUTSCHLAND 2010



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

Teil II: Bürobestand/-leerstand in gif-Mietfläche

	Bestand in Mio qm Ende des Jahres			Leerstand (in 1.000 qm)			Leerstandsquote		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Traditionelle Märkte									
Berlin (davon Untermietfläche)	17,9	17,9	18,0	1.450	1.500 27	1.500	8,1%	8,4%	8,3%
Hamburg ¹ (davon Untermietfläche)	12,8	13,0	13,2	880 42	1.060 50	1.260 40	6,9%	8,2%	9,6%
Düsseldorf ² (davon Untermietfläche)	7,1	7,3	7,5	626 36	760 76	829 60	8,8%	10,4%	11,1%
Frankfurt (inkl. Eschborn/OF- Kaiserlei) ³ (davon Untermietfläche)	11,6	11,9	12,0	1.580 97	1.690	1.752	13,6%	14,3%	14,7%
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echt.) (davon Untermietfläche)	7,4	7,4	7,4	460 17	453 23	480 35	6,2%	6,1%	6,5%
München Stadt ⁴ München Umland (davon Untermietfläche)	13,2 4,1	13,3 4,1	13,8 3,8	950 455 63	1.020 445 86	1.178 483 142	7,2% 11,1%	7,7% 10,8%	8,5% 12,8%
Köln (davon Untermietfläche)	7,2	7,4	7,5	600	665	625 20	8,3%	9,0%	8,4%
Summe⁵ (davon Untermietfläche)	81,3	82,3	83,1	7.001 255	7593 262	8.107 297	8,6%	9,2%	9,8%

	Bestand in Mio qm Ende des Jahres			Leerstand (in 1.000 qm)			Leerstandsquote		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Neue Märkte									
Dresden ⁶	k.A.			k.A.			k.A.		
Leipzig ⁶		3,8	3,7		600	550		16,0%	15,1%
Freiburg			1,3			15			1,2%
Hannover ⁷		4,3	4,3			212			5,0%
Bonn			3,7			165			4,5%
Mannheim (MRN) ⁸		1,9	1,9	130	135	130		7,0%	6,7%
Heidelberg (MRN) ⁸		0,9	0,9	40	43	43		4,9%	4,8%
Ludwigshafen (MRN) ⁸		0,9	0,8		46	40		5,4%	4,7%
Summe		11,7	16,5	170	824	1.155		7,0%	7,0%
Summe alle Märkte			99,6			9.262			9,3%

- 1 neuer Büroflächenbestand 2007 auf Basis einer Bestandserhebung; Vorjahreszahlen Bestand und Leerstandsquote nur bedingt vergleichbar
 - 2 neuer Büroflächenbestand 2005 auf Basis Bestandserhebung; Vorjahreszahlen und Vorjahres-Leerstandsquoten nur bedingt vergleichbar
 - 3 neuer Büroflächenbestand 2007 auf Basis Bestandserhebung; Vorjahreszahlen und Vorjahres-Leerstandsquoten nur bedingt vergleichbar
 - 4 neuer Büroflächenbestand 2007 auf Basis Bestandserhebung; bis 2006 Flächenangaben teils BGF, teils gif-MF, ab 2007 gif-MF-Werte; Vorjahreszahlen und Vorjahres-Leerstandsquoten nur bedingt vergleichbar
 - 5 Summen 2005 und 2007 mit Vorjahreswerten nur bedingt vergleichbar wegen Änderungen in den Bestandsgrundlagen/ Änderungen in den Flächenangaben
 - 6 weitere Qualifizierung des Flächenbestandes erforderlich, da zum Teil sehr unterschiedliche Einschätzung durch die Akteure vor Ort
 - 7 Bestand Ende 2009, nur Stadtgebiet Hannover
 - 8 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar
- k.A. keine Angabe

GIF-JAHRESENDABGLEICH BÜROMÄRKTE DEUTSCHLAND 2010



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

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

Traditionelle Märkte	Spitzenmieten (Basis gif-Mietflächenberechnung)			Durchschnittsmiete Stadtgebiet		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Berlin	22,0	20,1	20,9	12,0	10,7	12,2
Hamburg	24,0	23,5	22,9	13,5	13,4	13,2
Düsseldorf	23,6	22,8	23,5	13,5	13,7	14,3
Frankfurt	38,0	35,0	38,5	17,5	20,0	20,0
Stuttgart	18,0	18,0	17,5	11,8	11,8	11,0
München (Umland)	35,0	33,9	33,9	17,8	16,9	17,5
Köln	21,5	21,4	21,6	12,0	11,5	11,3

Neue Märkte	Spitzenmieten (Basis gif-Mietflächenberechnung)			Durchschnittsmiete Stadtgebiet		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Dresden		11,0	11,0		7,0	7,0
Leipzig		11,0	11,8		6,0	5,9
Freiburg			14,0			9,7
Hannover			12,8			8,4
Bonn			14,8			10,5
Mannheim	12,8	12,7	13,3	9,2	9,0	8,8
Heidelberg	14,3	14,4	14,8	10,0	10,7	10,9
Ludwigshafen	10,0	9,7	9,5	7,2	k.A.	8,9

Fertigstellung von Büroflächen (in qm gif-Mietfläche)

Traditionelle Märkte	2008	2009	2010	2011e
Berlin	105.000	101.000	95.000	140.000
Hamburg	200.000	265.000	260.000	200.000
Düsseldorf (nur Stadt) ¹	116.450	176.800	138.400	83.000
Frankfurt (inkl. Eschborn/OF-Kaiserlei)	37.000	260.900	285.000	236.000
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echt.)	110.000	40.000	43.000	74.000
München ² (Umland)	240.000 25.000	138.800 44.600	214.600 47.100	154.500 32.100
Köln	120.000	260.000	60.000	75.000
Insg. Traditionelle Märkte	953.450	1.287.100	1.143.100	994.600

Neue Märkte	2008	2009	2010	2011e
Dresden		k.A.	k.A.	k.A.
Leipzig		6.600	10.200	7.500
Freiburg			4.000	15.000
Hannover			26.000	92.000
Bonn			0	30.000
Mannheim (MRN) ³	29.300	18.300	21.620	k.A.
Heidelberg (MRN) ³	14.100		18.360	16.100
Ludwigshafen (MRN) ³			0	7.300
Insg. Neue Märkte	43.400	24.900	80.180	167.900
Alle Märkte	996.850	1.312.000	1.223.280	1.162.500

- Angaben für Düsseldorf ab 2007 von BGF auf gif umgerechnet (Faktor 0,85)
- Bis 2006 teils BGF, teils gif-Mietfläche; ab 2007 reine gif-Mietflächenwerte

- Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar