



gif

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

**Februar
2020**

gif Büromarkterhebung 2019

Büromärkte Deutschland

PRESSEMITTEILUNG

gif-Büromarkterhebung 2019

- **Umsatzvolumen 2019 über alle untersuchten A- und B-Märkte stabil bis leicht steigend (plus 2,8 %)**
- **Heterogenes Bild beim Blick in die einzelnen Märkte, in sechs Städten sinkt das Vermarktungsvolumen um bis zu 22 %**
- **Der Büroleerstand in den A-Städten erreicht zum Jahreswechsel mit 2,6 % den niedrigsten Stand seit Anfang der 1990er Jahre**
- **Spitzenmieten steigen weiter auf breiter Front**
- **Rekordfertigstellungsvolumen von fast 1,5 Mio. qm 2019**
- **Absehbares Fertigstellungsvolumen wird 2020 in den A-Städten um 43 %, in den B-Städten um 17 % zunehmen**

Wiesbaden, 11. Februar 2020

Die Büromärkte der dreizehn von der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. analysierten Städte entwickelten sich im Jahresverlauf 2019 insgesamt stabil. Über alle Märkte (A- und B-Märkte) stieg das Vermarktungsvolumen um 2,8 % gegenüber dem Vorjahr und lag zum Jahresende bei rund 4,5 Mio. qm.

Verglichen mit dem mittleren Flächenumsatz der Jahre 2015 bis 2019 (4,3 Mio. qm) ist das Jahr 2019 überdurchschnittlich gut verlaufen. Zu diesem Ergebnis kommt die Kompetenzgruppe Immobilienmarkt-Research der gif auf Basis der von ihren Mitgliedern moderierten Abstimmungsrounds mit den jeweils marktführenden Immobilienberatern.

Beim genauen Blick in die Märkte zeigen sich teils deutliche Unterschiede in der Entwicklung. In einzelnen Städten gingen die Flächenumsätze 2019 sogar deutlich zurück: In sechs der dreizehn untersuchten Städte wurden geringere Büroflächenumsätze als im Vorjahr registriert.

Getragen wurde das Wachstum von den Städten Berlin, Stuttgart und Düsseldorf. Die Bundeshauptstadt ging sogar knapp über die Marke von 1 Mio. qm Flächenumsatz. In allen anderen A-Städten wurden die Vorjahreswerte verfehlt und Umsatzrückgänge zwischen 5,0 % (in Köln) und 21,3 % (in München) verzeichnet. Der Gesamtumsatz in den sieben A-Städten lag bei rund 3,8 Mio. qm (plus 2,6 %).

In den untersuchten B-Städten war das Bild 2019 ebenfalls uneinheitlich: Während in Hannover ein weiteres überdurchschnittlich umsatzstarkes Jahr mit einem Rekordumsatz von fast 200.000 qm verzeichnet wurde, ging der Flächenumsatz in Bonn um rund 21 % zurück und pendelt sich mit 109.000 qm auf dem Niveau der Vorjahre ein. In Leipzig stiegen die Umsätze leicht auf 149.000 qm. Bei den Städten der Metropolregion Rhein-Neckar sticht Mannheim hervor, wo sich der Flächenumsatz fast verdoppelte (69.000 qm). In der Summe steigerten sich die Büroflächenumsätze in den von der gif untersuchten B-Märkten 2019 um 4,1 % auf rund 617.000 qm.

Trotz des gemischten Bildes bei den Umsätzen, konnte im neunten Jahr in Folge in allen A-Städten ein Leerstandsrückgang registriert werden. Mittlerweile stehen dort im Durchschnitt nur noch 2,6 % der Büroflächen leer, 2018 waren es noch 2,9 %. Die Leerstandsquoten gingen im Jahresvergleich zwischen 0,2 Prozentpunkten im Münchener Stadtgebiet und 0,8 Prozentpunkten in Düsseldorf zurück und liegen jetzt zwischen 1,3 % in Berlin und 6,6 % in Frankfurt. In den untersuchten B-Städten ist das Bild bei den Leerständen uneinheitlicher. Im Durchschnitt liegt die Leerstandsquote in diesen Märkten aber auch nur noch bei 3,4 %.

Im Vergleich zum Vorjahr stieg 2019 das Volumen der fertiggestellten Büroflächen an den dreizehn Standorten insgesamt deutlich um 42 % auf knapp 1,5 Mio. qm. Für 2020 wird die Fertigstellung von weiteren 2 Mio. qm Bürofläche prognostiziert. Diese deutliche Zunahme ist von den Teilnehmern an den gif-Runden so auch schon Ende letzten Jahres vorausgesehen worden. Es ist möglich, dass das seit nunmehr fast zehn Jahren zu beobachtende Missverhältnis zwischen starkem Nachfragewachstum auf der einen und nur geringem Angebotswachstum auf der anderen Seite langsam beginnt, sich aufzulösen.

PRESSEMITTEILUNG

Mit Blick auf die Mieten ist das allerdings noch nicht zu erkennen. Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage und teilweise extrem niedriger Leerstände sind die Spitzenmieten in allen A-Städten 2019 im Durchschnitt der Standorte um 7,8 % gestiegen. Die Stadt mit dem höchsten Mietpreiswachstum war 2019 Berlin, wo die Büro-Spitzenmiete um 13,7 % zulegte. In den B-Städten stiegen die Spitzenmieten im Schnitt der Standorte um 8,5 %. Am stärksten war dabei das Mietpreiswachstum mit 15,9 % in Bonn. In den von der gif analysierten Städten sind 2019 auch die Durchschnittsmieten teils deutlich gestiegen – in den A-Städten im Mittel um 10,9 %, in den B-Standorten um 5,6 %.

An der gif-Büromarkterhebung für das Jahr 2019 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, Angermann, Anteon, Art-Invest, Aurelis Real Estate Service, Avison Young, blackolive advisors, BNP Paribas Real Estate, bulwiengesa AG, Büro Bornschein, Büro Fahnenstich, Capitell Grundbesitz, CBRE, Colliers, Comforta GmbH, 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, Wirtschaftsförderung Stadt Düsseldorf, Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung Region Hannover.

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

Matthias Pink, Leiter der gif-Kompetenzgruppe Immobilienmarkt-Research

Tel: +49 30 726 165 134, mpink@savills.de

Helge Scheunemann, stellv. Leiter der gif-Kompetenzgruppe Immobilienmarkt-Research

Tel: +49 40 350011 225, helge.scheunemann@eu.jll.com

Hilmar Engel, Koordinator gif-Büromarkterhebung

Tel: +49 5 11 616 23241, hilmar.engel@region-hannover.de

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

gif Jahresendabgleich Büromärkte Deutschland 2019

Die Büromarktdaten früherer Jahre können unter www.gif-ev.de abgerufen werden (Stand vom 11.02.2020)

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

A-Standorte	Differenziert		Insgesamt		Veränderung	
	2018	2019	2018	2019	2018 zu 2019 abs.	in%
Berlin (nur Stadtgebiet) +Eigennutzer-Transaktionen	817.000 24.000	972.000 32.000	841.000	1.004.000	163.000	19,4
Düsseldorf (+ Eigennutzer-Transaktionen)	325.000 13.500	469.000 5.000	338.500	474.000	135.500	40,0
Frankfurt (inkl. Eschborn/OF-Kaiserlei) +Eigennutzer-Transaktionen	612.000 11.000	553.000 17.000	623.000	570.000	-53.000	-8,5
Hamburg +Eigennutzer-Transaktionen	510.000 70.000	470.000 60.000	580.000	530.000	-50.000	-8,6
Köln +Eigennutzer-Transaktionen	295.000 12.000	271.000 19.000	307.000	290.000	-17.000	-5,5
München ² +Umland +Eigennutzer-Transaktionen Stadt +Eigennutzer-Transaktionen Umland	640.000 172.000 12.300 18.200	408.000 137.000 54.000 64.000	842.500	663.000	-179.500	-21,3
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echterdingen) +Eigennutzer-Transaktionen	150.000 66.000	280.000 33.000	216.000	313.000	97.000	44,9
Gesamtumsatz	3.748.000	3.844.000	3.748.000	3.844.000	96.000	2,6

B-Standorte	Differenziert		Insgesamt		Veränderung	
	2018	2019	2018	2019	2019 zu 2018 abs.	in %
Bonn +Eigennutzer-Transaktionen	121.000 16.500	109.000 0	137.500	109.000	-28.500	-20,7
Hannover Stadt +Umland ³ +Eigennutzer-Transaktionen	133.000 7.000 40.000	154.000 40.000 4.000	180.000	198.000	18.000	10,0
Heidelberg (MRN) ⁴ +Eigennutzer-Transaktionen	35.000 0	37.000 32.000	35.000	69.000	34.000	97,1
Leipzig +Eigennutzer-Transaktionen	118.000 27.000	145.000 4.000	145.000	149.000	4.000	2,8
Ludwigshafen (MRN) ⁴ +Eigennutzer-Transaktionen	24.000 3.000	7.000 14.000	27.000	21.000	-6.000	-22,2
Mannheim (MRN) ⁴ +Eigennutzer-Transaktionen	45.000 23.000	57.000 14.000	68.000	71.000	3.000	4,4
Gesamtumsatz	592.500	617.000	592.500	617.000	24.500	4,1

Summe aller Märkte	4.340.500	4.461.000	4.340.500	4.461.000	120.500	2,8
---------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	----------------	------------

¹ Flächen nach gif-Definition

² umgerechnete Werte aus BGF

³ Laatzen, Langenhagen, Garbsen

⁴ Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar

gif Jahresendabgleich Büromärkte Deutschland 2019

Die Büromarktdaten früherer Jahre können unter www.gif-ev.de abgerufen werden (Stand vom 11.02.2020)

Teil II: Bürobestand/-leerstand in gif-Mietfläche						
A-Standorte	Bestand in Mio. qm Ende des Jahres		Leerstand (in 1.000 qm)		Leerstandsquote in %	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Berlin darunter Untermietfläche	20,4	20,4	335 k.A.	264 k.A.	1,6	1,3
Düsseldorf darunter Untermietfläche	7,6	7,6	515 28	455 26	6,8	6,0
Frankfurt (inkl. Eschborn/OF-Kaiserlei) darunter Untermietfläche	11,7	11,7	850 20	779 34	7,3	6,6
Hamburg darunter Untermietfläche	13,9	13,9	510 30	420 25	3,5	3,0
Köln darunter Untermietfläche	7,8	7,9	210 0	198 0	2,7	2,5
München Stadt	14,3	14,4	248	220	1,7	1,5
München Umland darunter Untermietfläche	4,0	4,0	220 k.A.	236 k.A.	5,5	5,9
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echterdingen) darunter Untermietfläche	7,9	8,0	185 2	151 16	2,3	1,9
Summe	87,6	87,9	2.558	2.268	2,9	2,6

B-Standorte	Bestand in Mio. qm Ende des Jahres		Leerstand (in 1.000 qm)		Leerstandsquote in %	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Bonn	3,9	3,9	60	97	1,5	2,5
Hannover Stadt	4,5	4,6	145	125	3,1	2,8
Hannover Umland ¹	0,5	0,5	25	25	5,3	5,2
Heidelberg (MRN) ²	1,0	1,0	27	29	2,8	2,9
Leipzig	3,7	3,8	237	188	6,4	5,0
Ludwigshafen (MRN) ²	0,9	0,9	8	11	0,8	1,2
Mannheim (MRN) ²	2,1	2,1	80	96	3,9	4,6
Summe	16,6	16,8	582	571	3,5	3,4

Summe aller Märkte	104,2	104,7	3.140	2.839	3,0	2,7
---------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	------------	------------

1 Laatzen, Langenhagen, Garbsen

2 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar

gif Jahresendabgleich Büromärkte Deutschland 2019

Die Büromarktdaten früherer Jahre können unter www.gif-ev.de abgerufen werden (Stand vom 11.02.2020)

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

A-Standorte	Spitzenmieten		Durchschnittsmiete Stadtgebiet	
	2018	2019	2018	2019
Berlin	34,2	38,9	21,2	26,3
Düsseldorf	27,4	28,0	16,1	16,8
Frankfurt	42,0	45,0	20,4	21,9
Hamburg ¹	27,5	29,5	15,9	17,5
Köln	23,5	26,0	15,0	16,5
München Stadt	42,7	46,0	23,9	26,4
München Umland			14,4	14,5
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echterdingen)	23,0	24,0	14,0	16,2
Mittelwerte	31,5	33,9	17,6	19,5

B-Standorte	Spitzenmieten		Durchschnittsmiete Stadtgebiet	
	2018	2019	2018	2019
Bonn	21,8	25,2	15,8	13,2
Hannover ²	17,0	18,0	11,0	13,3
Heidelberg (MRN) ³	15,5	16,7	12,6	14,0
Leipzig	14,0	15,5	9,2	10,0
Ludwigshafen (MRN) ³	13,4	14,2	11,4	12,5
Mannheim (MRN) ³	18,0	18,5	12,9	14,0
Mittelwerte	16,6	18,0	12,1	12,8

1 Für Hamburg werden erzielbare Spitzenmieten ausgewiesen, für die weiteren A-Standorte realisierte Spitzenmieten

2 nur Landeshauptstadt Hannover

3 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar

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

A-Standorte	2018	2019	2020 e ⁴
Berlin	221.000	304.000	628.000
Düsseldorf	101.000	103.000	112.000
Frankfurt (inkl. Eschborn/OF-Kaiserlei)	90.000	125.000	291.000
Hamburg	145.000	140.000	200.000
Köln	52.000	160.000	85.000
München	116.000	243.000	259.000
München Umland	30.000	56.000	45.000
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echterdingen)	129.000	89.000	126.000
Insgesamt A-Standorte	884.000	1.220.000	1.746.000

B-Standorte	2018	2019	2020 e ⁴
Bonn	21.000	53.000	57.000
Hannover ¹	53.000	75.000	37.000
Hannover Umland ²	5.000	33.000	10.000
Heidelberg (MRN) ³	20.000	28.000	58.000
Leipzig	28.000	24.000	50.000
Ludwigshafen (MRN) ³	0	16.000	6.000
Mannheim (MRN) ³	22.000	18.000	71.000
Insgesamt B-Standorte	144.000	247.000	289.000

Alle Märkte	1.033.000	1.467.000	2.035.000
--------------------	------------------	------------------	------------------

1 Landeshauptstadt Hannover

2 Laatzen, Langenhagen, Garbsen

3 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar

4 erwartet



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-2019

Stand Februar 2020

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 2019, © gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., Februar 2020“ erlaubt.