

GIF-JAHRESENDABGLEICH BÜROMÄRKTE DEUTSCHLAND 2011

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				
	2009	2010	2011	2009 ges.	2010 ges.	2011 ges.	Veränd. 2011 zu 2010	
							abs.	in %
Berlin (nur Stadtgebiet) (+ Eigennutzer-Transaktionen)	426.000 18.000	465.000 76.000	536.000 32.000	444.000	541.000	568.000	27.000	5,0
Frankfurt (inkl. Eschborn/ OF-Kaiserlei) (+ Eigennutzer-Transaktionen)	350.000 inklusive	364.000 106.000	385.200 38.300	350.000	470.000	423.500	-46.500	-9,9
Hamburg (nur Stadtgebiet) (+ Eigennutzer-Transaktionen)	360.000 35.000	480.000 30.000	480.000 60.000	395.000	510.000	540.000	30.000	5,9
Köln (+ Eigennutzer-Transaktionen)	230.000 20.000	218.000 22.000	269.000 50.000	250.000	240.000	319.000	79.000	32,9
München (+ Umland) (+ Eigennutzer-Transaktionen)	309.000 118.000 26.800	371.287 120.466 13.124	541.750 151.650 61.600	453.800	504.877	755.000	250.123	49,5
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echt.) (+ Eigennutzer-Transaktionen)	138.000 33.000	194.000 0	240.000 45.000	171.000	194.000	285.000	91.000	46,9
Gesamtumsatz		2.459.877	2.890.500		2.459.877	2.890.500	430.623	17,5
Teilmenge: ohne Umland, ohne Eigennutzer-Transaktionen		2.092.287	2.066.750					
Neue Märkte	Aufgesplittet			Insgesamt				
	2009	2010	2011	2009 ges.	2010 ges.	2011 ges.	Veränd. 2011 zu 2010	
							abs.	in %
Bonn (+ Eigennutzer-Transaktionen)		83.700 1.500		84.000 6.500		85.200	90.500	5.300 6,2
Dresden (+ Eigennutzer-Transaktionen)	65.000 19.000	86.400 9.500	72.000 15.000	84.000	95.900	87.000	-8.900	-9,3
Freiburg (+ Eigennutzer-Transaktionen)		18.000 4.000		15.300 4.700		22.000	20.000	-2.000 -9,1
Hannover ¹ (+ Eigennutzer-Transaktionen)		93.000 13.000		155.000 27.000		106.000	182.000	76.000 71,7
Heidelberg (MRN) ² (+ Eigennutzer-Transaktionen)	36.000	37.000	37.000	36.000	37.000	37.000	0	0
Leipzig (+ Eigennutzer-Transaktionen)	112.000	79.000	100.000 7.000	112.000	79.000	107.000	28.000	35,4
Ludwigshafen (MRN) ² (+ Eigennutzer-Transaktionen)	15.000	16.800	13.000	15.000	16.800	13.000	-3.800	-22,6
Mannheim (MRN) ² (+ Eigennutzer-Transaktionen)	43.000	56.500 4.500	69.500 5.000	43.000	61.000	74.500	13.500	22,1
Gesamtumsatz		502.900	611.000		502.900	611.000	108.100	21,5
Teilmenge: ohne Umland, ohne Eigennutzer-Transaktionen		470.400	545.800					
Summe aller Märkte		2.962.777	3.501.500		2.962.777	3.501.500	538.723	18,2

1 Landeshauptstadt Hannover, Laatzen, Langenhagen

2 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar

k.A. keine Angabe

GIF-JAHRESENDABGLEICH BÜROMÄRKTE DEUTSCHLAND 2011

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		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Traditionelle Märkte									
Berlin (darunter Untermietfläche)	17,9	18,0	18,1	1.500 27	1.500	1.400	8,4%	8,3%	7,7%
Frankfurt (inkl. Eschborn/OF-Kaiserlei) (darunter Untermietfläche)	11,9	12,0	12,1	1.690	1.752	1.664 90	14,3%	14,7%	13,8%
Hamburg ¹ (darunter Untermietfläche)	13,0	13,2	13,3	1.060 50	1.260 40	1.100 30	8,2%	9,6%	8,3%
Köln (davon Untermietfläche)	7,4	7,5	7,5	665	625 20	620	9,0%	8,4%	8,3%
München München Umland (darunter Untermietfläche)	13,3 4,1	13,8 3,8	14,0 3,7	1.020 445 86	1.178 483 142	1.020 474 77	7,7% 10,8%	8,5% 12,8%	7,3% 12,8%
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echt.) (darunter Untermietfläche)	7,4	7,4	7,5	453 23	480 35	424 25	6,1%	6,5%	5,7%
Summe (darunter Untermietfläche)		75,7	76,1		7.278 237	6.702 222		9,6%	8,8%
Neue Märkte	Bestand in Mio qm Ende des Jahres			Leerstand (in 1.000 qm)			Leerstandsquote		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Bonn		3,7	3,7		165	120		4,5%	3,2%
Dresden ¹	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Freiburg		1,3	1,3		15	15		1,2%	1,2%
Hannover ²	4,3	4,3	4,3		212	210		5,0%	4,9%
Heidelberg (MRN) ³	0,9	0,9	0,9	43	43	40	4,9%	4,8%	4,5%
Leipzig	3,8	3,7	3,7	600	550	500	16,0%	15,1%	13,7%
Ludwigshafen (MRN) ³	0,9	0,8	0,8	46	40	40	5,4%	4,7%	4,7%
Mannheim (MRN) ³	1,9	1,9	1,9	135	130	118	7,0%	6,7%	6,1%
Summe		16,6	16,6		1.155	1.043		7,0%	6,3%
Summe alle Märkte		92,3	92,7		8.433	7.745		9,1%	8,4%

1 weitere Qualifizierung des Flächenbestandes erforderlich, da zum Teil sehr unterschiedliche Einschätzung durch die Akteure vor Ort

2 Grundlage Vollerhebung 2008; Fortschreibung jeweils mit Stand Juni des Jahres

3 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar

k.A. keine Angabe

GIF-JAHRESENDABGLEICH BÜROMÄRKTE DEUTSCHLAND 2011

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		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Berlin	20,1	20,9	21,6	10,7	12,2	12,5
Frankfurt	35,0	38,5	32,3	20,0	20,0	17,5
Hamburg	23,5	22,9	23,5	13,4	13,2	14,5
Köln	21,4	21,6	21,6	11,5	11,3	11,5
München	33,9	33,9	34,8	16,9	17,5	17,9
München Umland				11,6	10,9	11,8
Stuttgart	18,0	17,5	18,8	11,8	11,0	11,7

Neue Märkte	Spitzenmieten (Basis gif-Mietflächenberechnung)			Durchschnittsmiete Stadtgebiet		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Bonn		14,8	16,5		10,5	11,9
Dresden	11,0	11,0	11,0	7,0	7,0	7,3
Freiburg		14,0	15,0		9,7	10,2
Hannover		12,8	13,5		8,4	8,6
Heidelberg	14,4	14,8	14,5	10,7	10,9	11,2
Leipzig	11,0	11,8	11,5	6,0	5,9	6,0
Ludwigshafen	9,7	9,5	9,0	k.A.	8,9	8,3
Mannheim	12,7	13,3	14,0	9,0	8,8	10,0

Fertigstellung von Büroflächen (in qm gif-Mietfläche)

Traditionelle Märkte	2009	2010	2011	2012e
Berlin	101.000	95.000	150.000	120.000
Frankfurt (inkl. Eschborn/OF-Kaiserlei)	260.900	285.000	241.800	109.100
Hamburg	265.000	260.000	190.000	230.000
Köln	260.000	60.000	75.000	86.000
München	138.800	214.600	153.000	99.100
München Umland	44.600	47.100	27.400	34.200
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echt.)	40.000	43.000	45.000	57.000
Insg. Traditionelle Märkte		1.004.700	882.200	735.400

Neue Märkte	2009	2010	2011	2012e
Bonn		0	9.400	23.100
Dresden	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Freiburg		4.000	15.000	3.700
Hannover ¹		26.000	78.000	25.000
Heidelberg (MRN) ²	0	18.360	17.500	25.800
Leipzig	6.600	10.200	13.000	17.500
Mannheim (MRN) ²	18.300	21.620	6.500	2.750
Ludwigshafen (MRN) ²	0	0	1.200	6.300
Insg. Neue Märkte		80.180	140.600	104.150

Alle Märkte	1.084.880	1.022.800	839.550	
--------------------	------------------	------------------	----------------	--

1 Landeshauptstadt Hannover, Laatzen, Langenhagen

2 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar